Skjal sótt af '0000000

Deiliskipulag reita B1-1 og B4
í miðbæ Kópavogs

VINNSLUTILLAGA II



dagsett 30. apríl 2020
uppfært 18. maí 2020



miðbærinn í dag

Yfirlit bílastæða á yfirborði miðbæjarins í dag.

Kópavogsbær

PKdM arkitektar

Skjal sótt af '00000000' dags: 24.10 2026











miðbærinn í dag

Hvernig getum við gert miðbæ Kópavogs, iðandi af mannlífi, stemningu og gleði?

Kópavogsbær

PKdM arkitektar

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

















Mlðbærinn er undirlagður af götum og bílastæðum.

Kópavogsbær

PKdM arkitektar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026











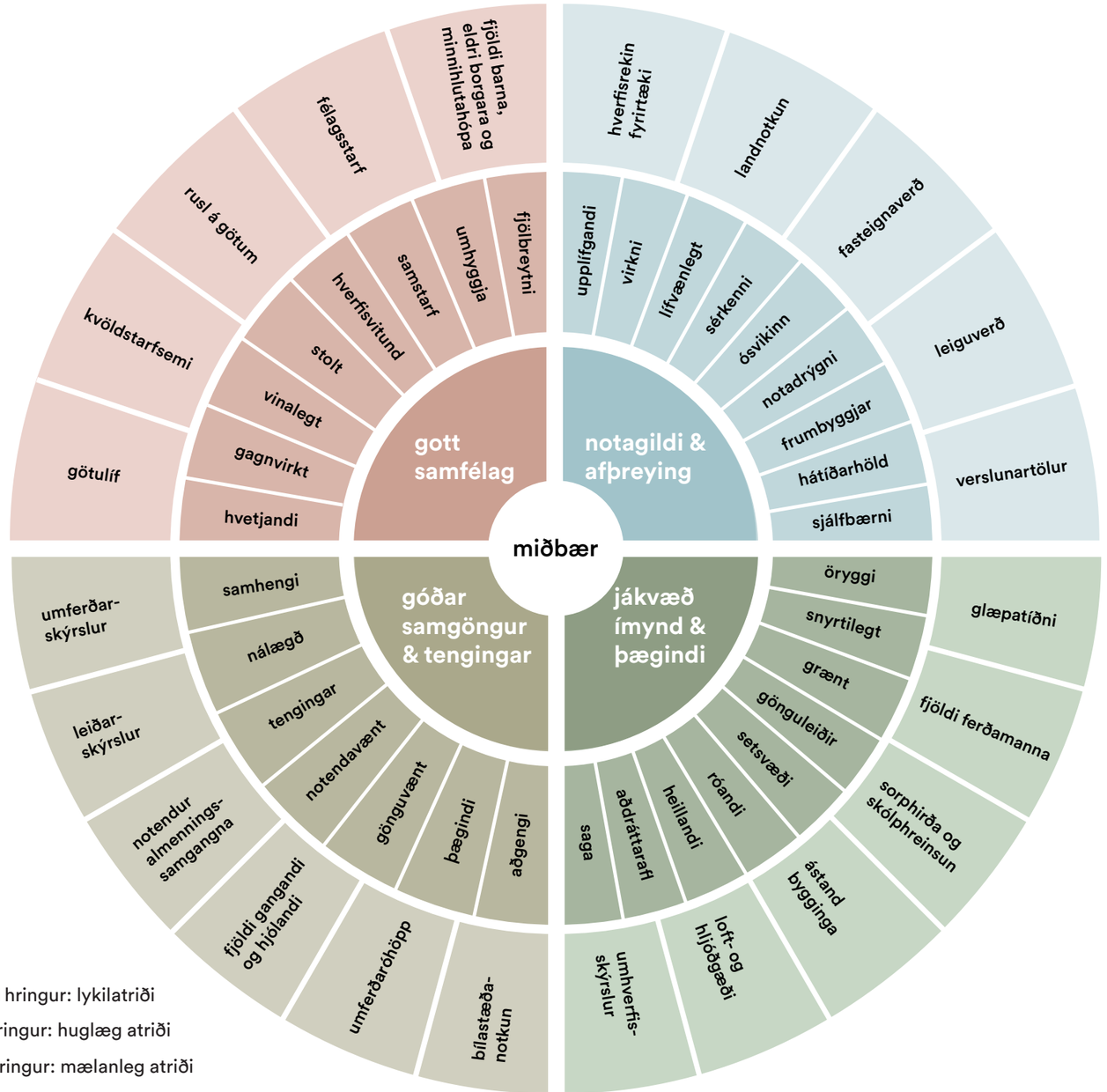
ný rými fyrir ný tækifæri!

Með flutningi bílastæðanna undir yfirborðið myndast einstakt tækifæri til uppbyggingar hjarta Kópavogs.

Kópavogsbær

PKdM arkitektar

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026



innsti hringur: lykilatriði

miðhringur: huglæg atriði

ysti hringur: mælanleg atriði

Diagram frá Project for Public Spaces, þýtt og staðfært.
www.pps.org







hvað er góður miðbær?

Kópavogsbær

PKdM arkitektar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

heimili

atvinna

afþreying

miðbær

þjónusta

jafnvægi

Góð blanda verður af íbúða- og atvinnuhúsnæði. Mögulegt verður að búa, vinna og sækja alla þjónustu innan svæðisins. Þetta býður einnig upp á samnýtingu bílastæða og annarar þjónustu.

Kópavogsbær

PKdM arkitektar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



meira öryggi
barnvænt umhverfi
meiri ró



betra loft
minni hljóðmengun
betri líðan



aðlaðandi íbúðarsvæði



fjölbreytt mannlíf



blómstrandi rekstur

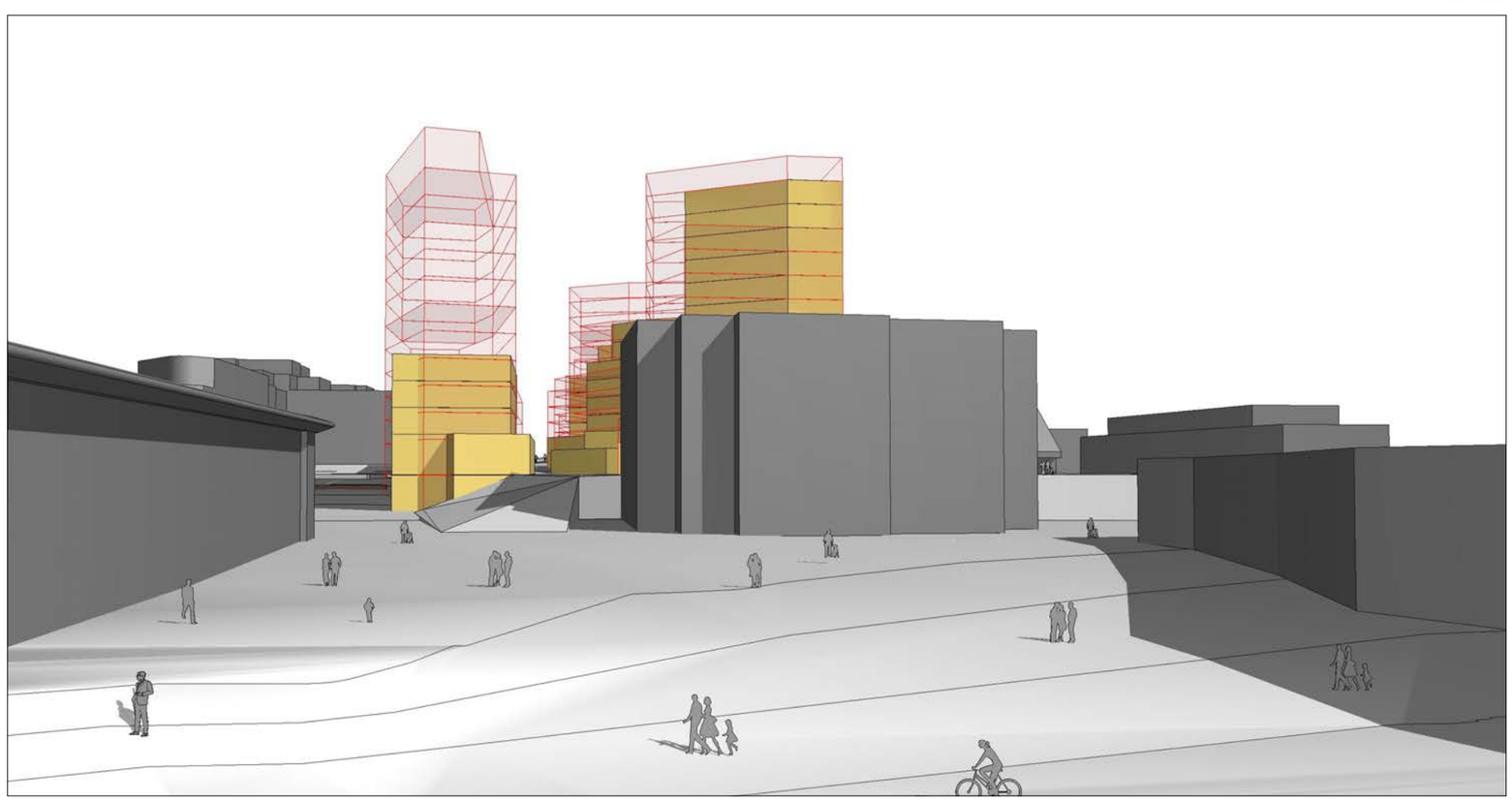
miðbær fyrir mannlíf

VINNSLUTILLAGA

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026



Vinnslutillaga I
kynnt tillaga



Vinnslutillaga II

horft yfir HÁLSATORG

PKdM

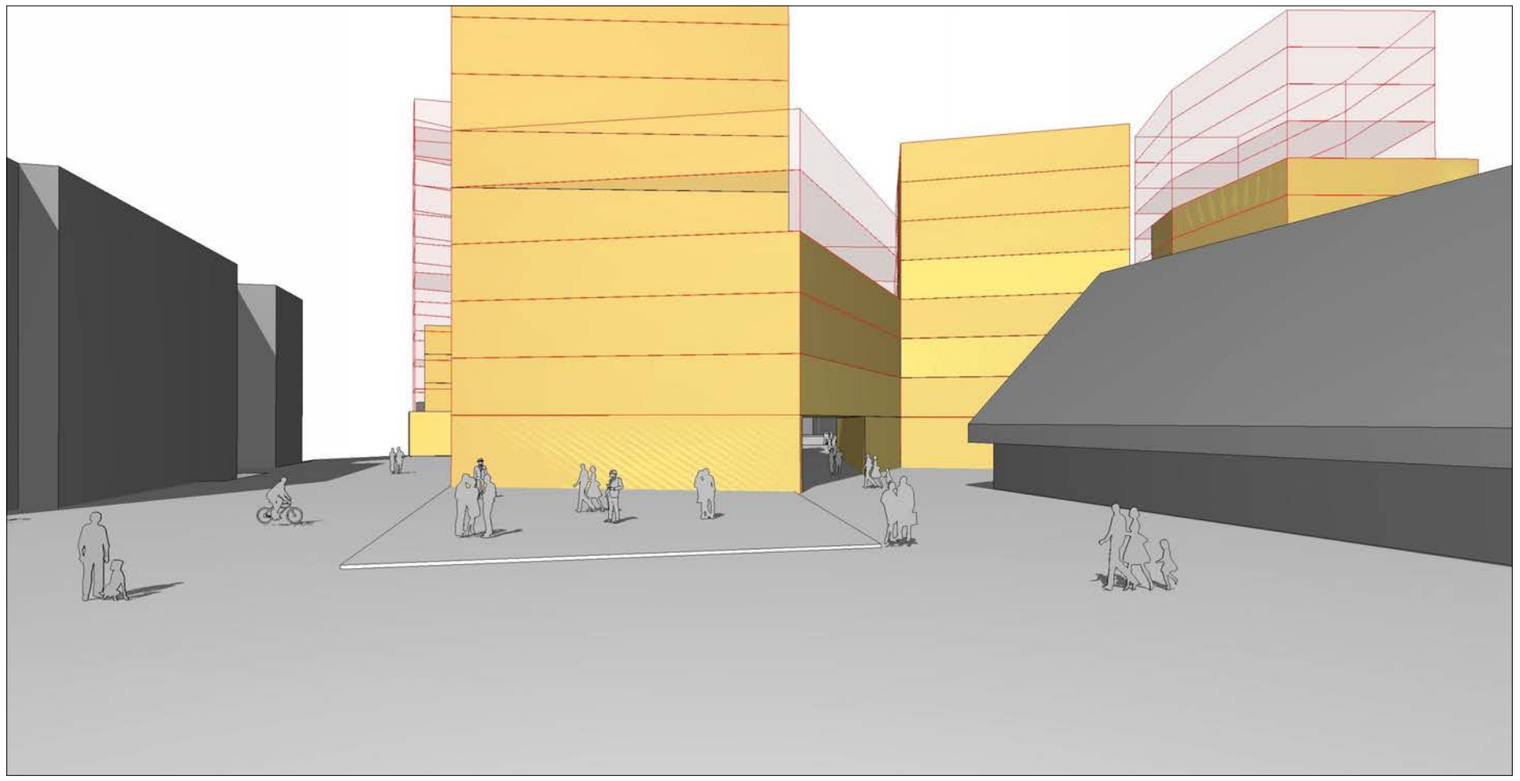
MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

30-Apríl 2020 Renders 01

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026



Vinnslutillaga I
kynnt tilaga



Vinnslutillaga II

horft yfir ‘Sólartorg’
í norðurátt

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

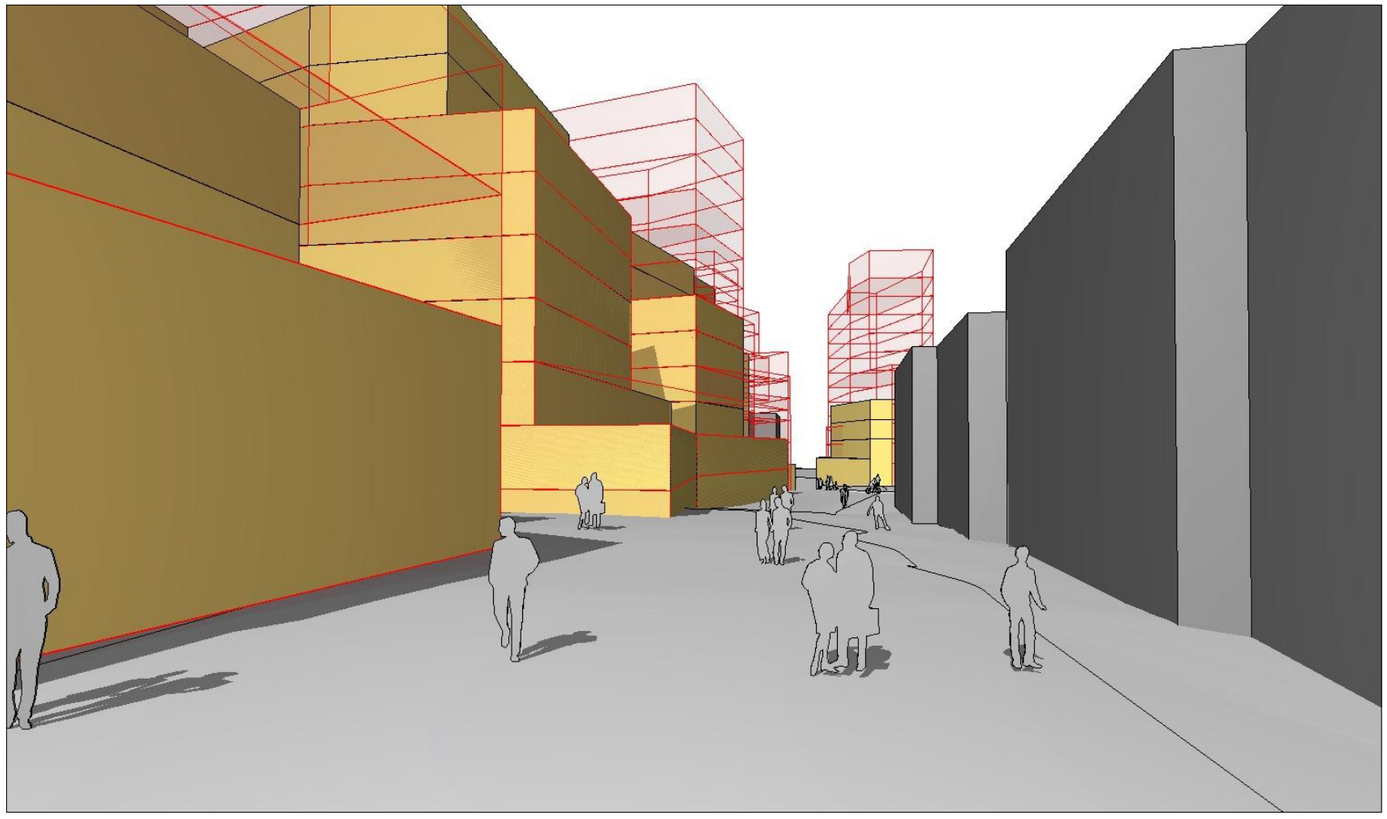
PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 04-May-20

30-Apríl 2020 Renders 02



Vinnslutillaga I
kynnt tillaga



Vinnslutillaga II

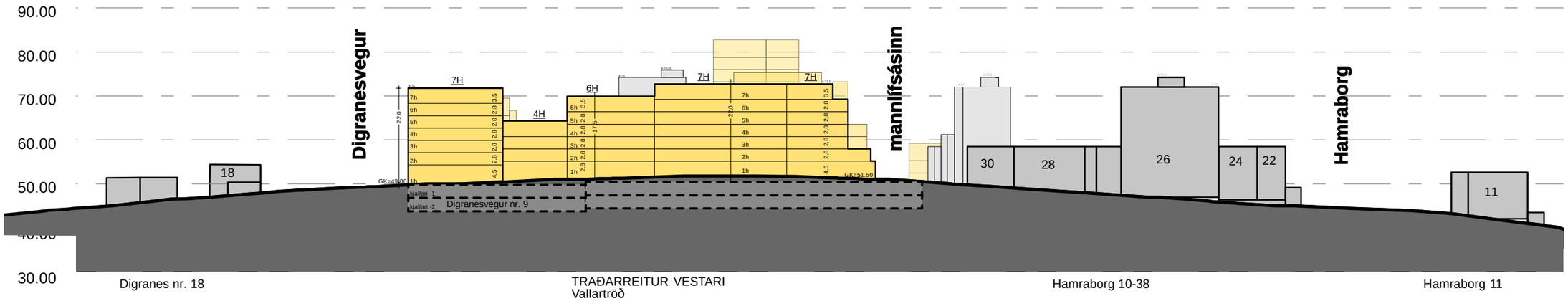
horft eftir Mannlífsásnum
í vesturátt

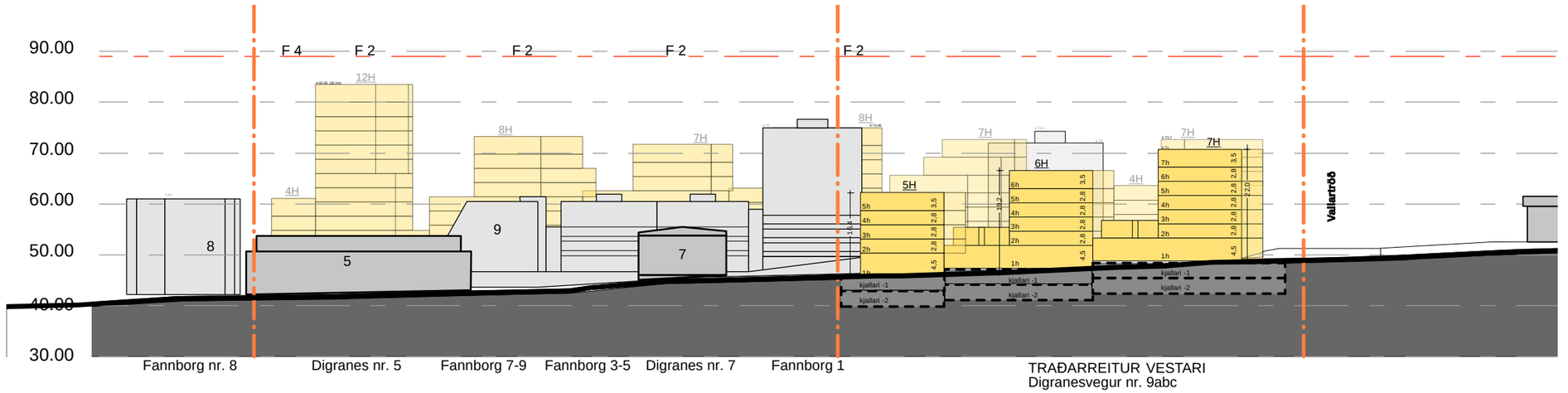
PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

30-Apríl 2020 Renders 03

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026





Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

Skilmálatafla 1 **Kynnt Vinnslutillaga I (**mars 2020**) borin saman við Vinnslutillaga II (**apríl 2020**)**

Í VINNSLU !!!! uppfærsla 8

Reitur	**Ný Lóð** m²	**Byggingarmagn ofanjarðar** m² A+B rými kynnt tillaga 03 / ný tillaga 04	**Íbúðarhúsnæði** m² kynnt tillaga 03 / ný tillaga 04	**Verslun/þjónusta** m² kynnt tillaga 03 / ný tillaga 04	**Íbúðir** fjöldi hámarksfjöldi / stk kynnt tillaga 03 / ný tillaga 04	**Bílastæðakröfur** hámark: 1 stæði / íbúð sjá nánar bílastæða-skilmála í greinargerð kynnt tillaga 03 / ný tillaga 04	**Hjólastæðakröfur** lágmark: 2 stæði / 100m2 sjá nánar í hjólastæða skilmálum í greinarg. kynnt tillaga 03 / ný tillaga 04	**Byggingarmagn ofan- og neðan-jarðar** m² kynnt tillaga 03 / ný tillaga 04	**N: o** nýtingarhlutfall ofanjarðar kynnt 03 / ný tillaga 04	**N: o + n** nýtingarhlutfall ofan- og neðan-jarðar kynnt 03 / ný tillaga 04
B1-1	8,827	28.000 / 18.000 ≥ 10.000	18.000 / 16.000 ≥ 2000	10.000 / 2.000 ≥ 8.000	300 // 270 ≥ 30	280 / 270 ≥ 10	560 / 360 ≥ 200	45,654 / 31.400 ≥ 14.254	3,17 / 2,04	6,46 / 3.56
athuga-semdir	endanleg stærð ræðst af lóðarblaði bæjarins		Lækkað byggingarmagn	Á öllum jaðhæðum nema við íbúðir á suður-hlið	Meðalstærð íbúða: 65 m2 -óbreytt	+ ofanjarðar-stæði sem fara		P200x37m2: 7,400m2 g+t300x20m2: 6,000m2 + 13.400 m2		
B4	9.100	25.000 / 22.000 ≥ 3.000	22.500 / 21.000 ≥ 1.500	2.500 / 1.000 ≥ 1,500	300 / 280 ≥ 20	300 / 280 ≥ 20	500 / 440 ≥ 60	43,200 / 35.500 ≥ 7.700	2,75 / 2,42	4,73 / 3,9
athuga-semdir	endanleg stærð ræðst af lóðarblaði bæjarins		Lækkað byggingarmagn	Hliðar sem snúa að Digranesvegi og Mannlífsás	Meðalstærð íbúða: 75 m2 -óbreytt	+ ofanjarðar-stæði sem fara		P210x37m2: 7,770m2 g+t280x20m2: 5,600m2 + 13.370 m2		
g+t : geymslur og tæknirými		53.00 / 40.000	40.500 / 37.000	12.500 / 3.000	600 / 550	580 / 550	1.100 / 800	88.854 / 66.900		

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Kópavogsbær

Skjal sótt af 'OOOOOOOOO' dags. 24.10.2026

HAMRABORG

GANGSTÉTT

HJÓLA- OG AKBRAUT

GANGSTÉTT

Inngangur BK

GK +40.40

GK +41.85

Heilsugæsla

Kvöð um 3 m göngueleið

Kvöð um innakstur í bílakjallara

Möguleg lyfta

Kvöð um aðgengi slökkvibíla

Rampur/ Tröppur möguleg útfærsla

HAMRATORG

F04

F06

F02a

F02b

F02c

Mannlífsásinn

Aktæar Göngu- og hjólastígur

Kvöð um lagnir í jörðu

4 m Björgunarsvæði f. slökkvibíla og aðkoma öryggisbíla

4 m Björgunarsvæði f. slökkvibíla og aðkoma öryggisbíla, sorphirða

Kvöð um göngueleið

Rampur/ tröppur möguleg útfærsla

GK 46.30

GK 40.55

GK 46.50

Möguleg brú - rampur að undirgöngum

Bygging A

Bygging B

Vallartröð

Hrimborg

inngangur BK

DIGRANESVEGUR

ÞRÓUNARREITUR

ÞRÓUNARREITUR

1. 3. 5. 7. 8. 9. 10. 12. 14. 16. 18. 20. 22. 24. 26. 28. 30. 32. 34. 36. 38.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

B1-1og B-4 Grunnmynd Jarðhæð

1:1000

HAMRABORG

GANGSTÉTT

HJÓLA- OG AKBRAUT

GANGSTÉTT

HAMRABORG

inngangur BK

GK +40.40

GK +41.85

Heilsugæsla

Kvöð um 3 m göngueleið

Kvöð um innakstur í bílakjallara

Möguleg lyfta

Kvöð um aðgengi slökkvibíla

Kvöð um lagnir í jörðu

Rampur/ Tröppur möguleg útfærsla

F04

HAMRATORG

Mannlífsásinn

Aktæar Göngu- og hjólastígur

F02b

F02a

F02c

F06

Kvöð um göngueleið

4 m Björgunarsvæði f. slökkvibíla og aðkoma öryggisbíla

4 m Björgunarsvæði f. slökkvibíla og aðkoma öryggisbíla, sorphirða

Bygging A

Rampur/tröppur möguleg útfærsla

Möguleg brú - rampur að undirgöngum

GK 40.55

GK 46.30

GK 46.50

Hrimborg

inngangur BK

4 m björgunarsvæði f. slökkvibíla

Aktæar Göngu- og hjólastígur

Bygging B

Vallartröð

inngangur BK

DIGRANESVEGUR

ÞRÓUNARREITUR

ÞRÓUNARREITUR

1. 3. 5. 7. 9. 10. 12. 14. 16. 18. 20. 22. 24. 26. 28. 30. 32. 34. 36. 38.

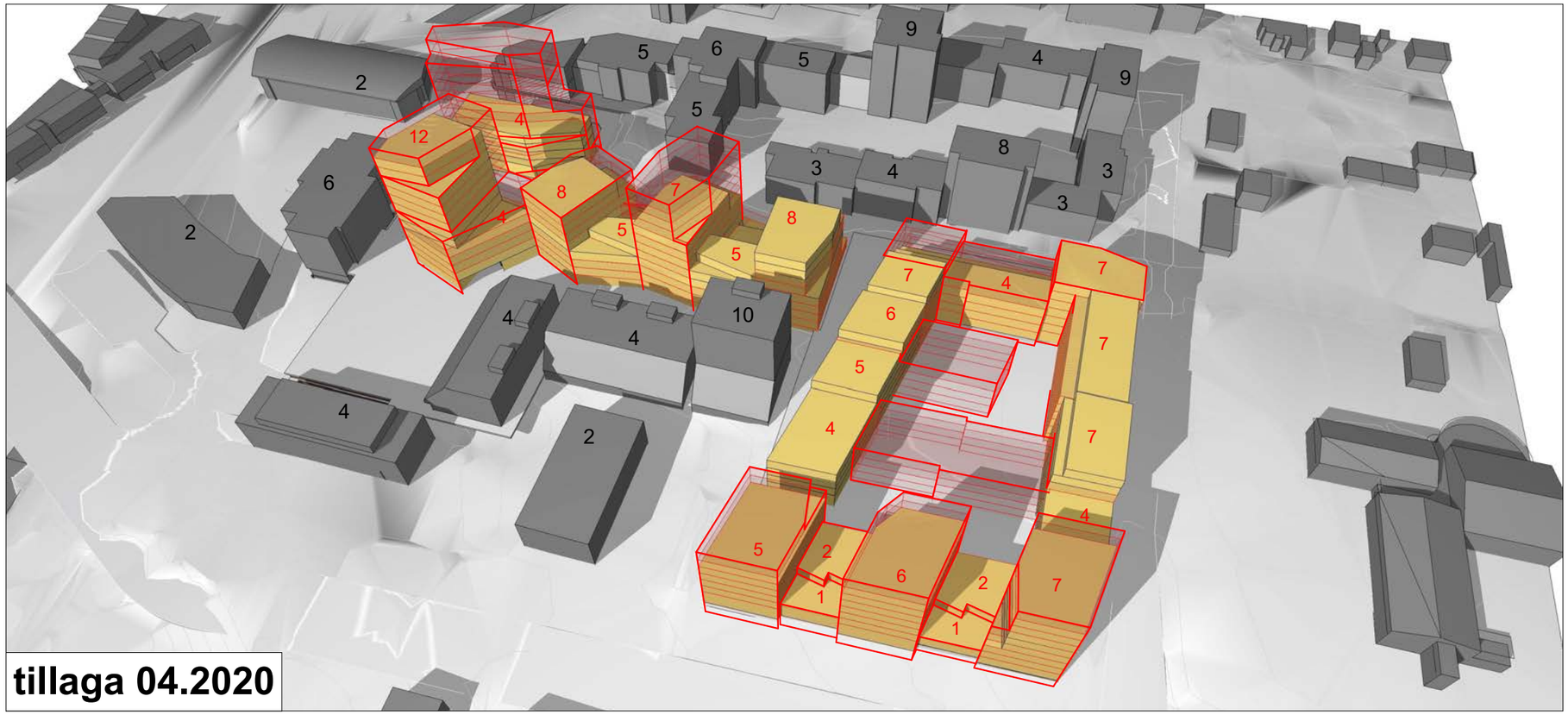
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

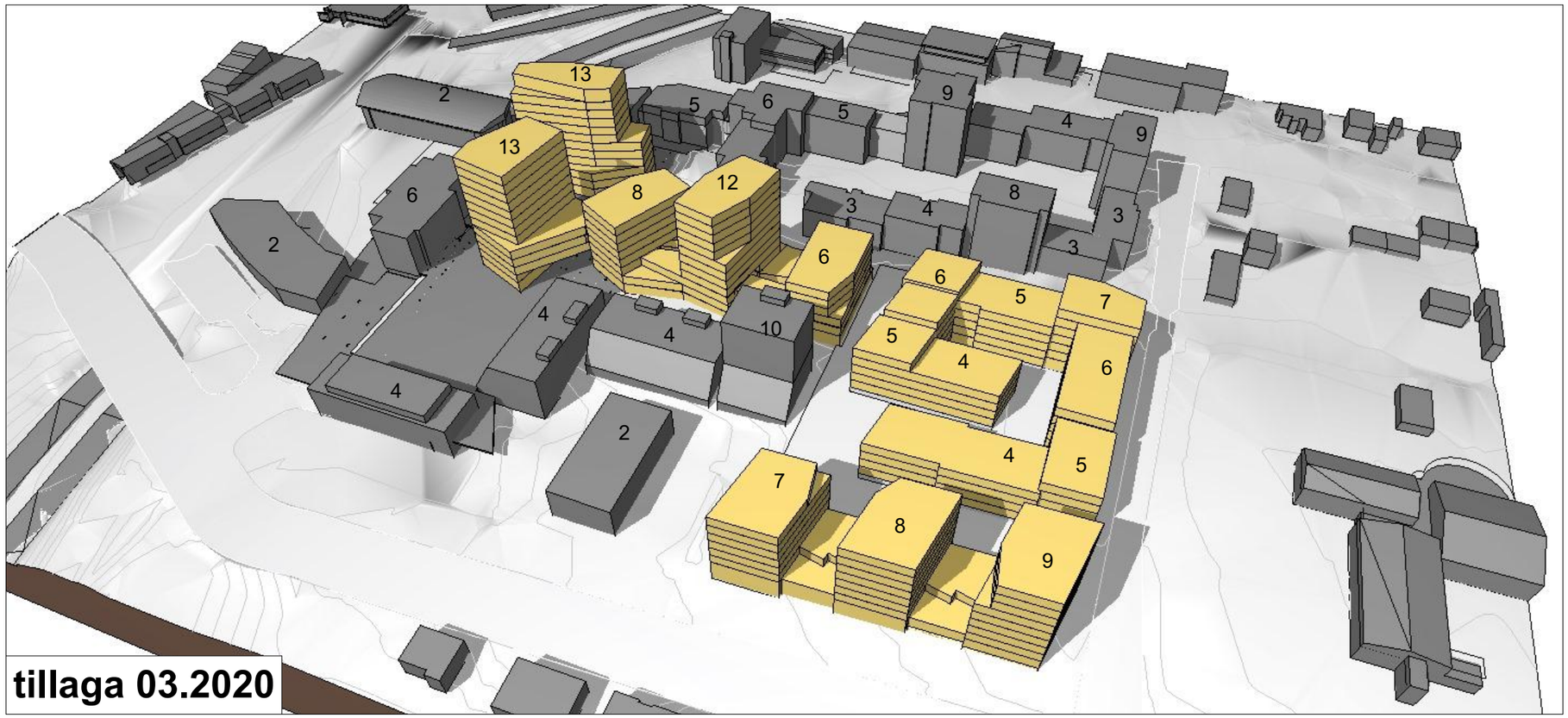
PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

B1-1og B-4 Grunnmynd Jarðhæð - SÓLARSVÆÐI

1:1000



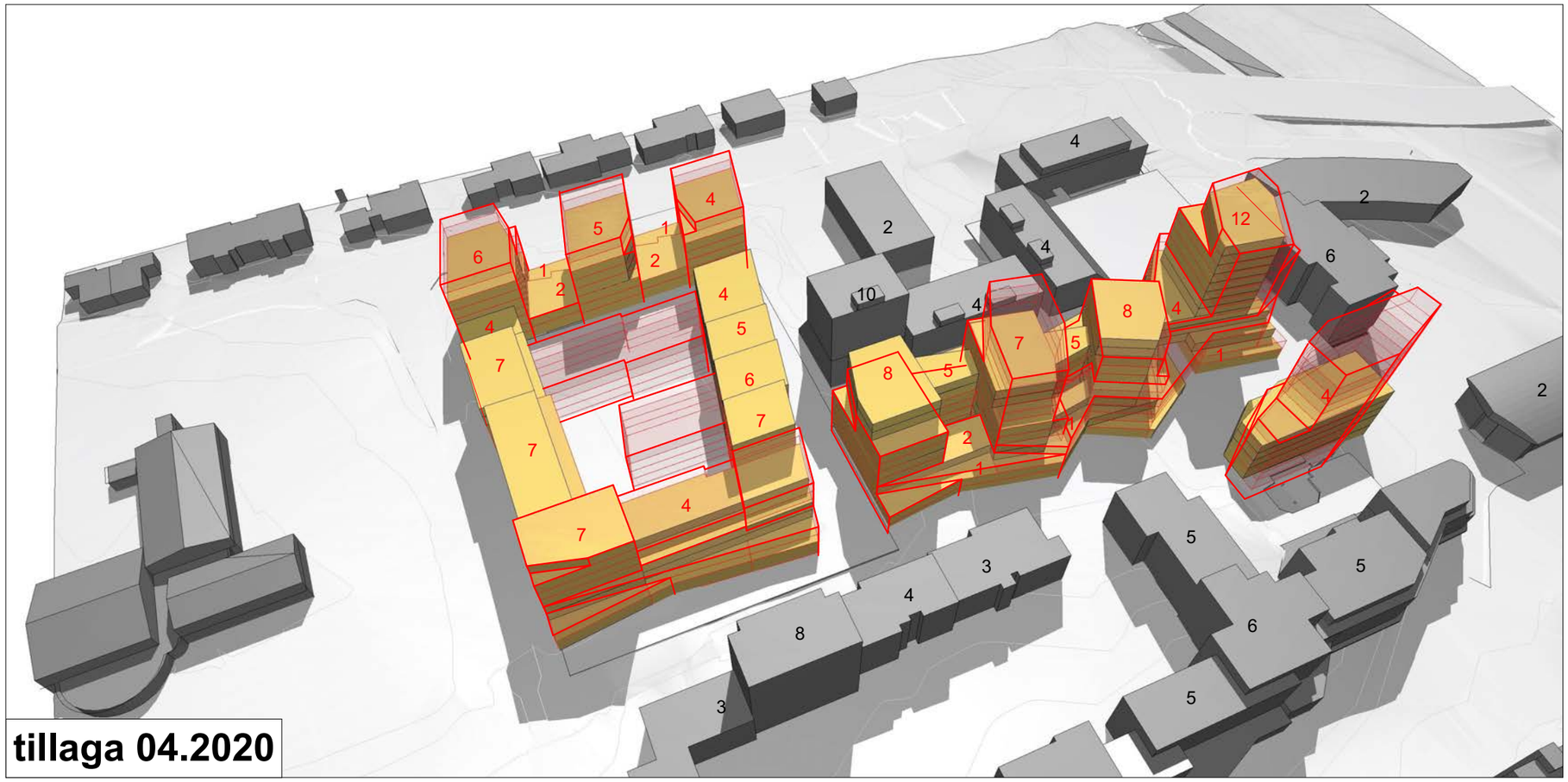


Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

3D myndir_01



Vinnslutillaga II



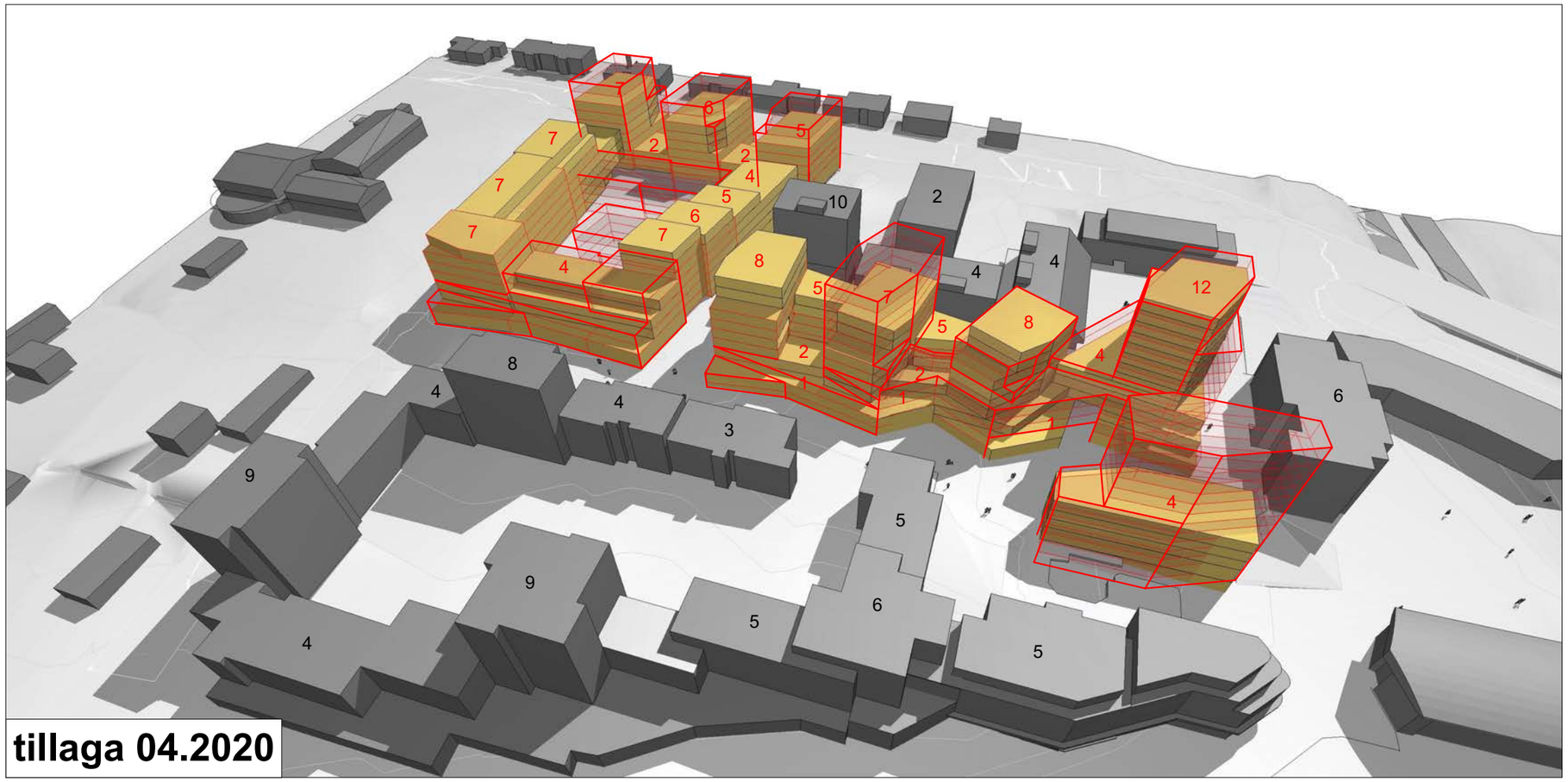
Vinnslutillaga I
kynnt tillaga

PKdM

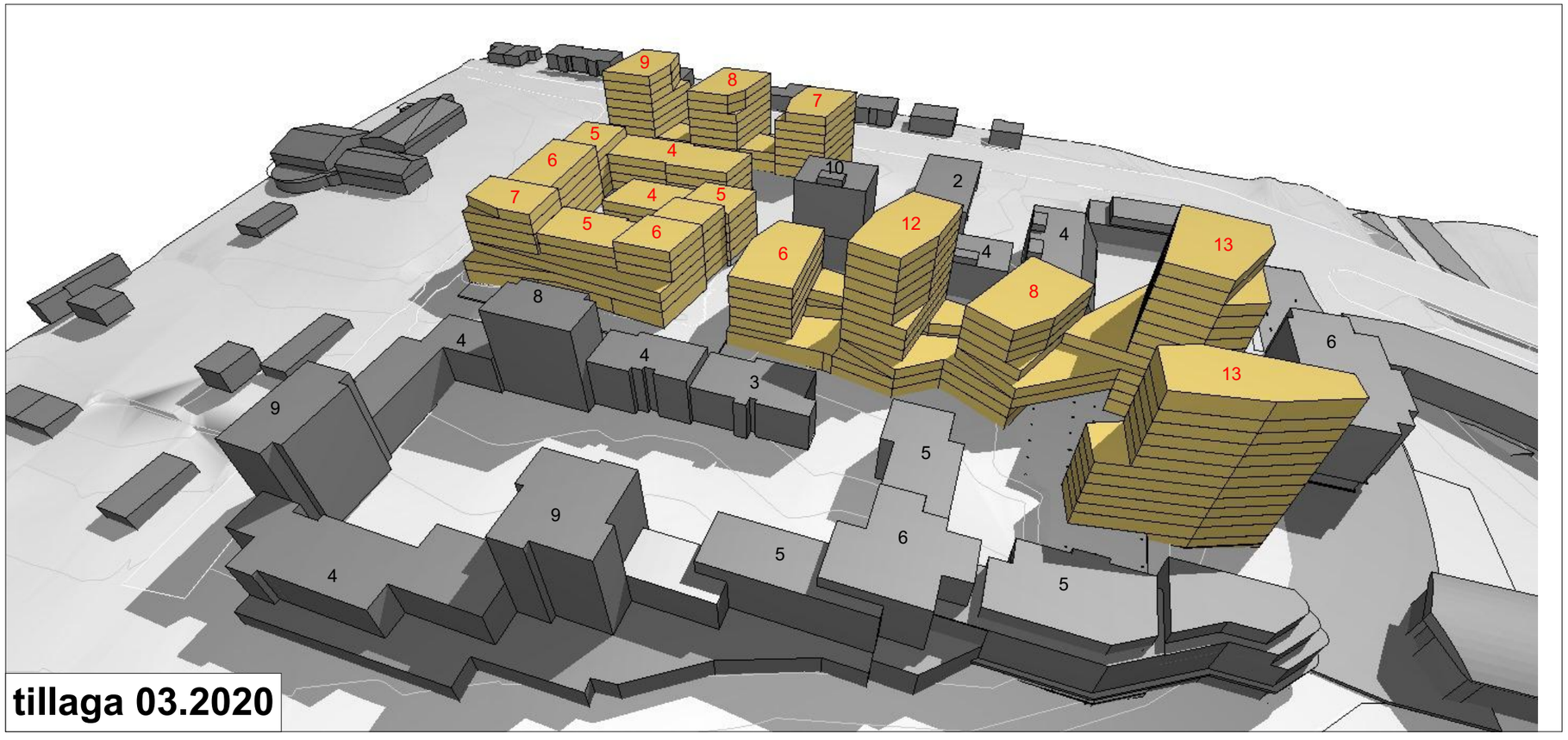
MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

30-Apríl 2020 3D myndir_02

Skjal sótt af '00000000' dags: 24.10 2026



Vinnslutillaga II



Vinnslutillaga I
kynnt tillaga

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

30-Apríl 2020 3D myndir_03

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

svæðið í dag

Götur og bílastæði aðskilja almenningsrýmin hvert frá öðru og taka stærsta hluta yfirborðsins.

VINNSLUTILLAGA

Hamraborg

Heilsugæsla

10.
12.
14.
16.
18.
20.
22.
24.
26.
28.
30.
32.
34.
36.
38.

8.

1.

7.
9.

5.
3.
1.

Vallartröð

2
2

Digranesvegur

21 Júni 11:00

NÚVERANDI STAÐA PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_11:00 - fyrir uppbyggingu

1:1000

Skipulagsstofnun 24.10.2025

Hamraborg

Heilsugæsla

10.
12.
14.
16.
18.
20.
22.
24.
26.
28.
30.
32.
34.
36.
38.

Vallartröð

8.
1.
7.
9.
5.
3.
1.
2
2

Digranesvegur

21 Júni 13:00

NÚVERANDI STAÐA PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_13:00 - fyrir uppbyggingu

1:1000

Skjal þetta er 000000.pdf 21.10.2025

Hamraborg

Heilsugæsla

10.
12.
14.
16.
18.
20.
22.
24.
26.
28.
30.
32.
34.
36.
38.

8.

1.

7.
9.

5.
3.
1.

Vallartröð

2
2

Digranesvegur

21 Júni 17:00

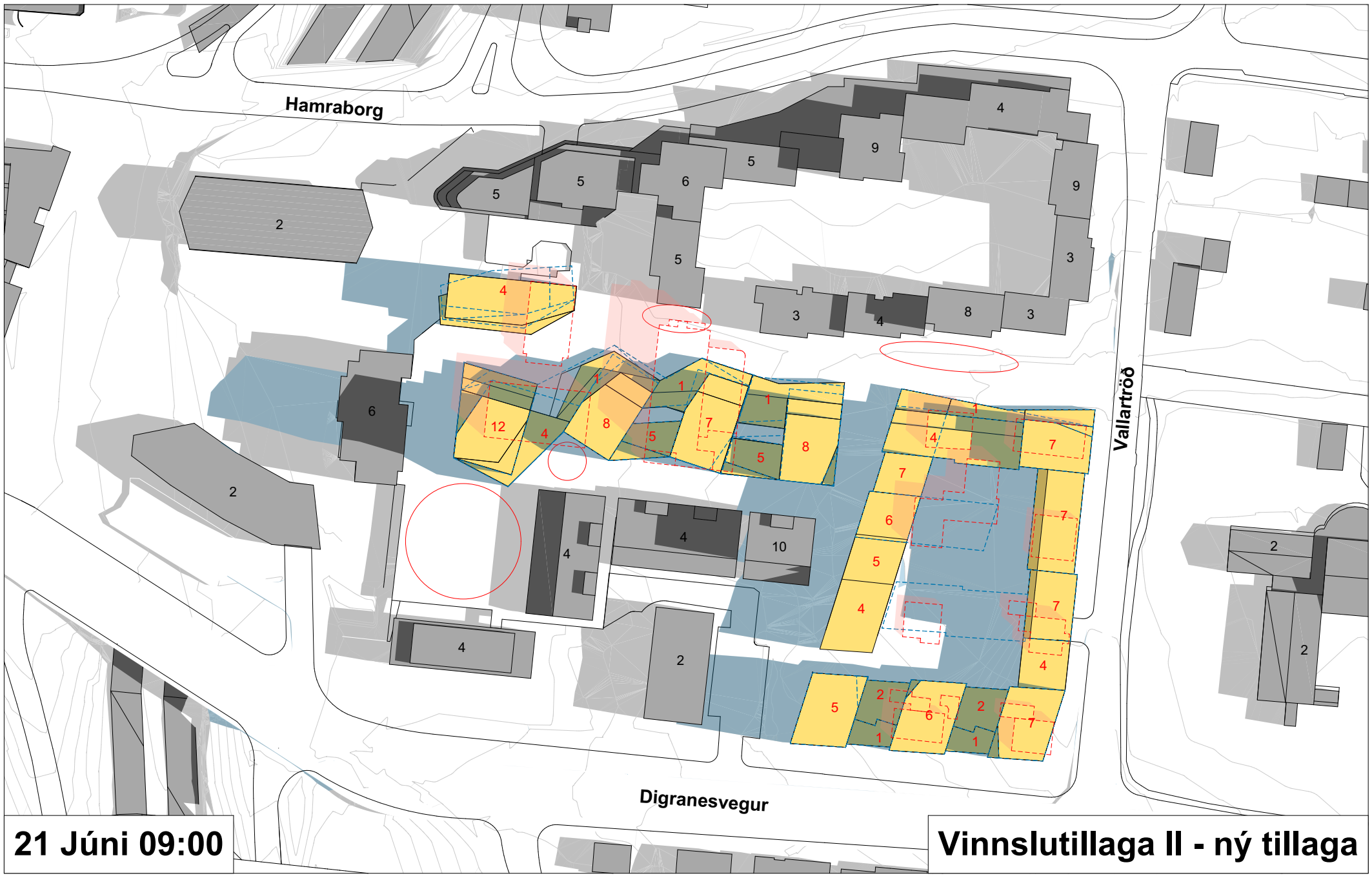
Skyggni er áætlað fyrir 00:00 þann 24.10.2029

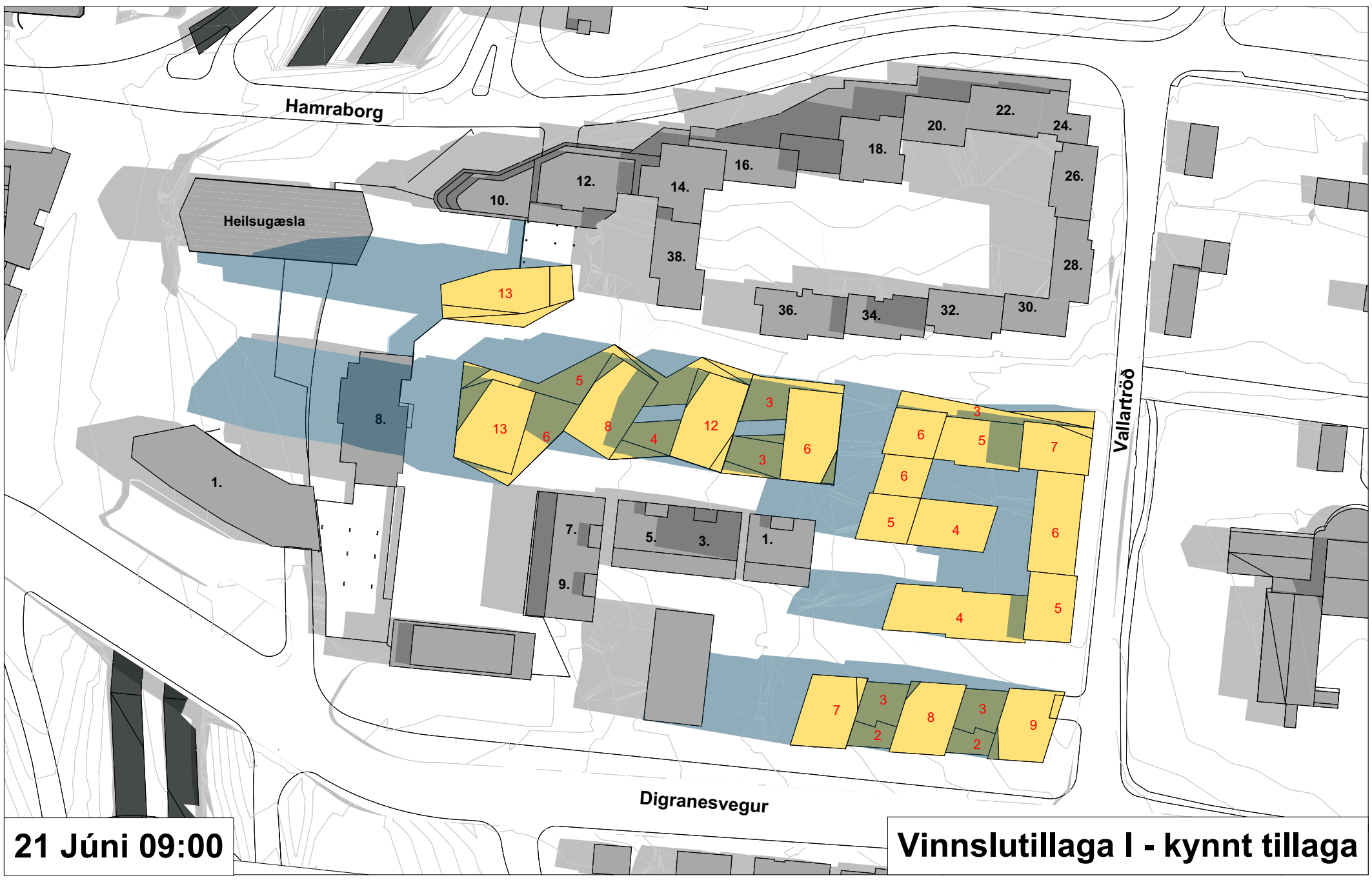
NÚVERANDI STAÐA PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_17:00 - fyrir uppbyggingu

1:1000





skuggi nýjar byggingar

skuggi núverandi byggingar

skuggi byggingar til niðurrifs

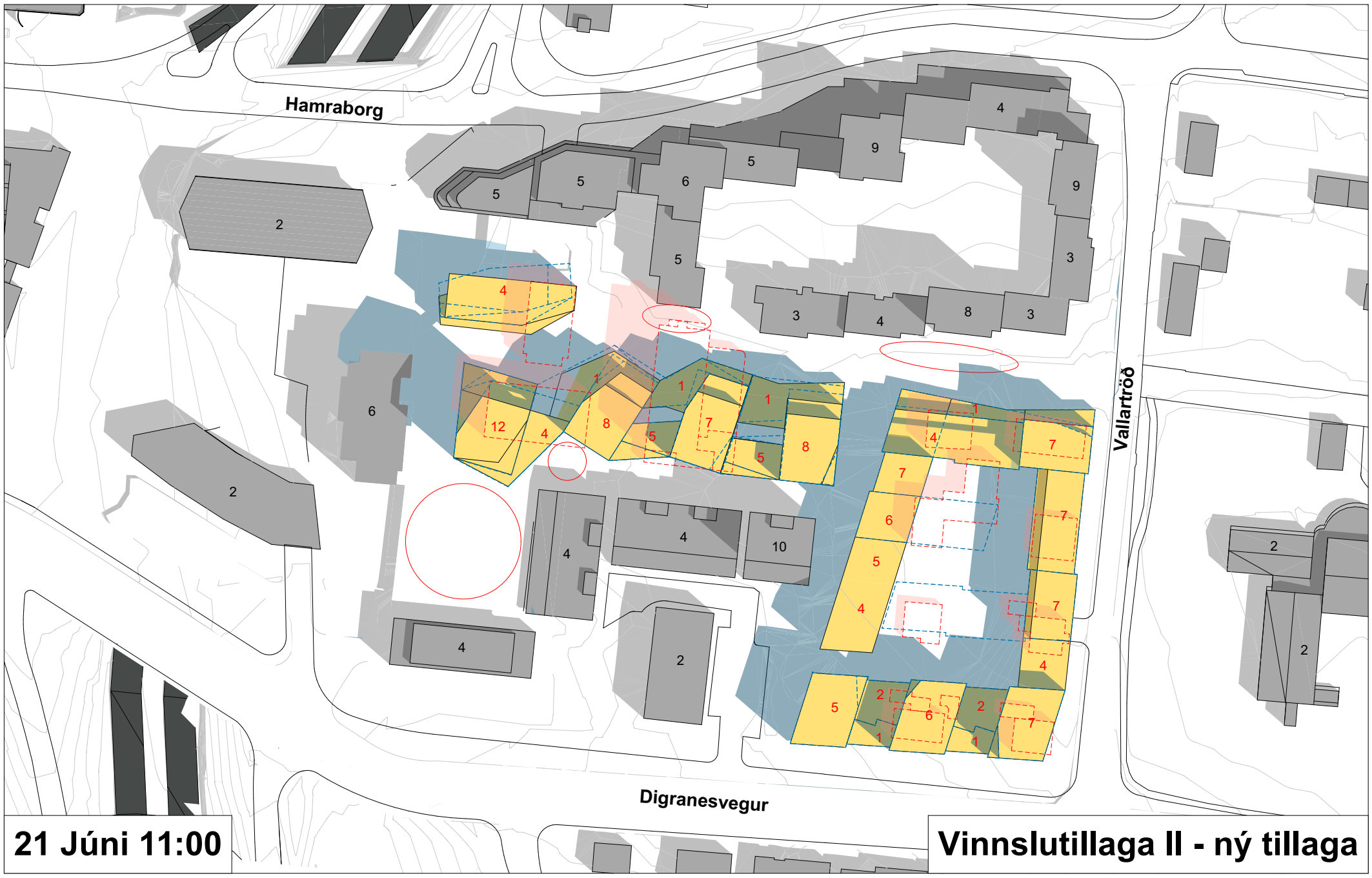
PKdM

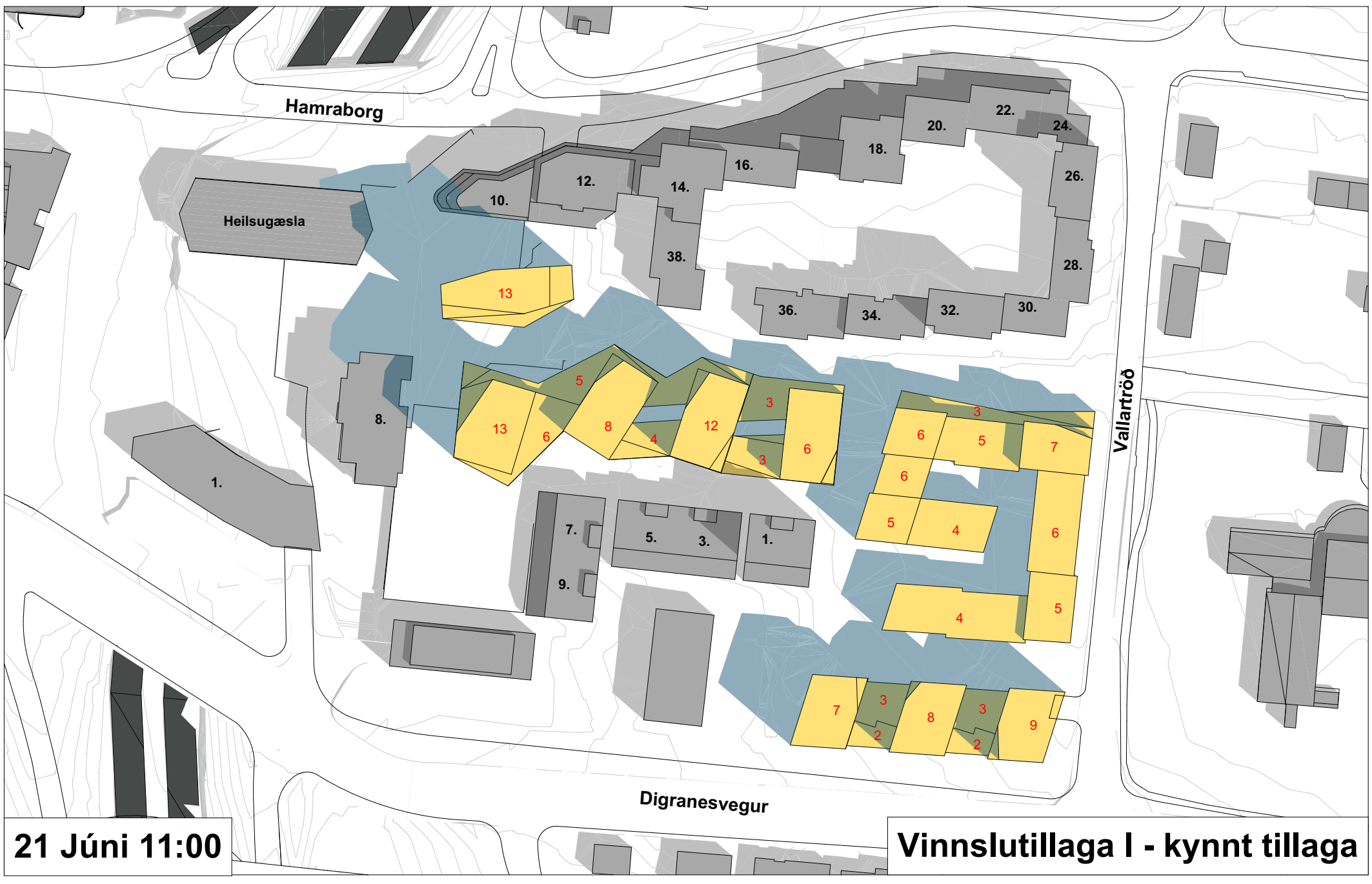
MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_09:00

1:1000

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10.2026





skuggi nýjar byggingar

skuggi núverandi byggingar

skuggi byggingar til niðurrifs

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_11:00

1:1000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Hamraborg

Digranesvegur

Vallartröð

21 Júní 13:00

Vinnslutillaga II - ný tillaga

Hamraborg

Heilsugæsla

Digranesvegur

Vallartröð

21 Júní 13:00

Vinnslutillaga I - kynnt tillaga

skuggi nýjar byggingar

skuggi núverandi byggingar

skuggi byggingar til niðurrifs

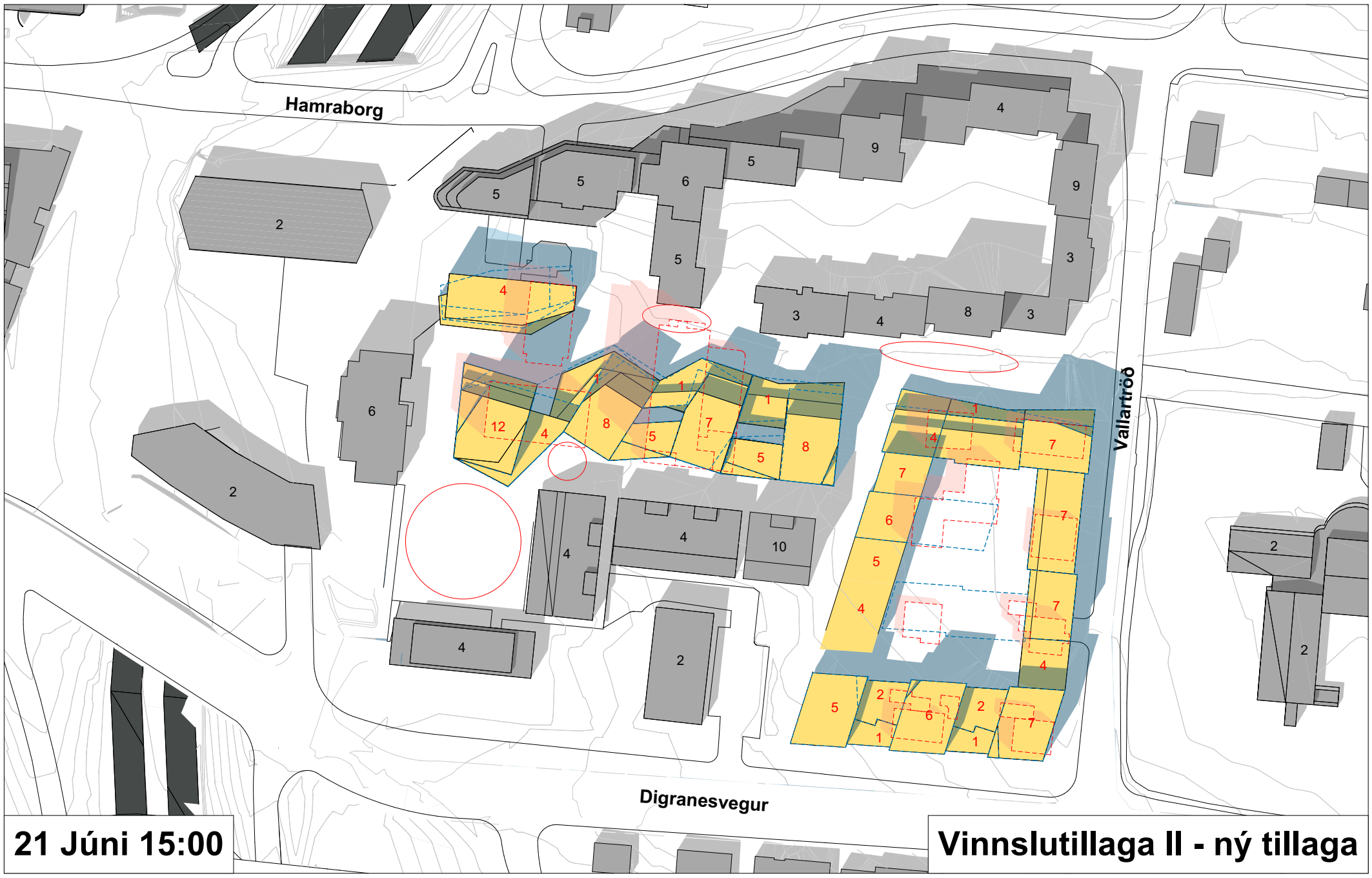
PKdM

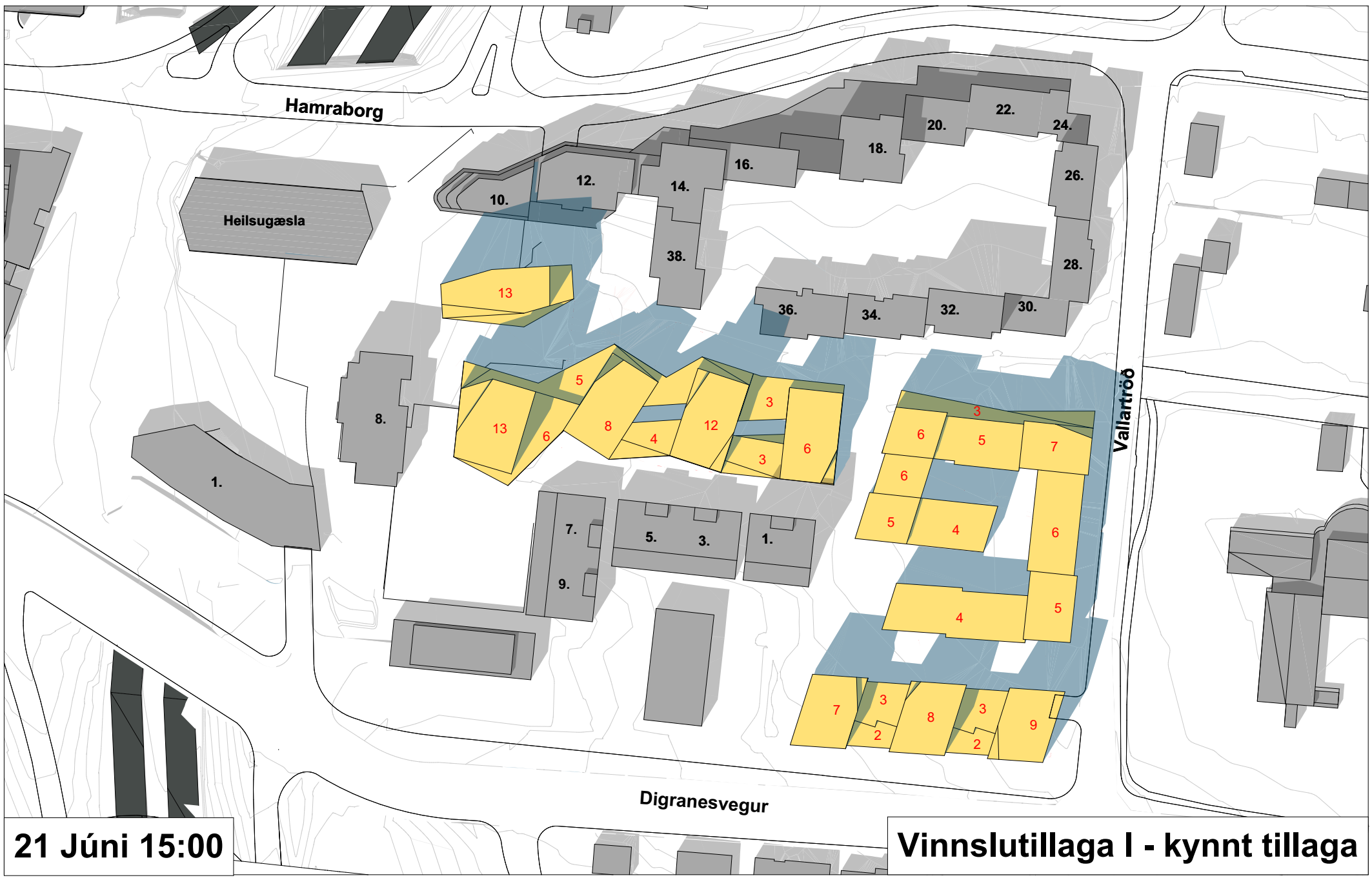
MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_13:00

1:1000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





skuggi nýjar byggingar

skuggi núverandi byggingar

skuggi byggingar til niðurrifs

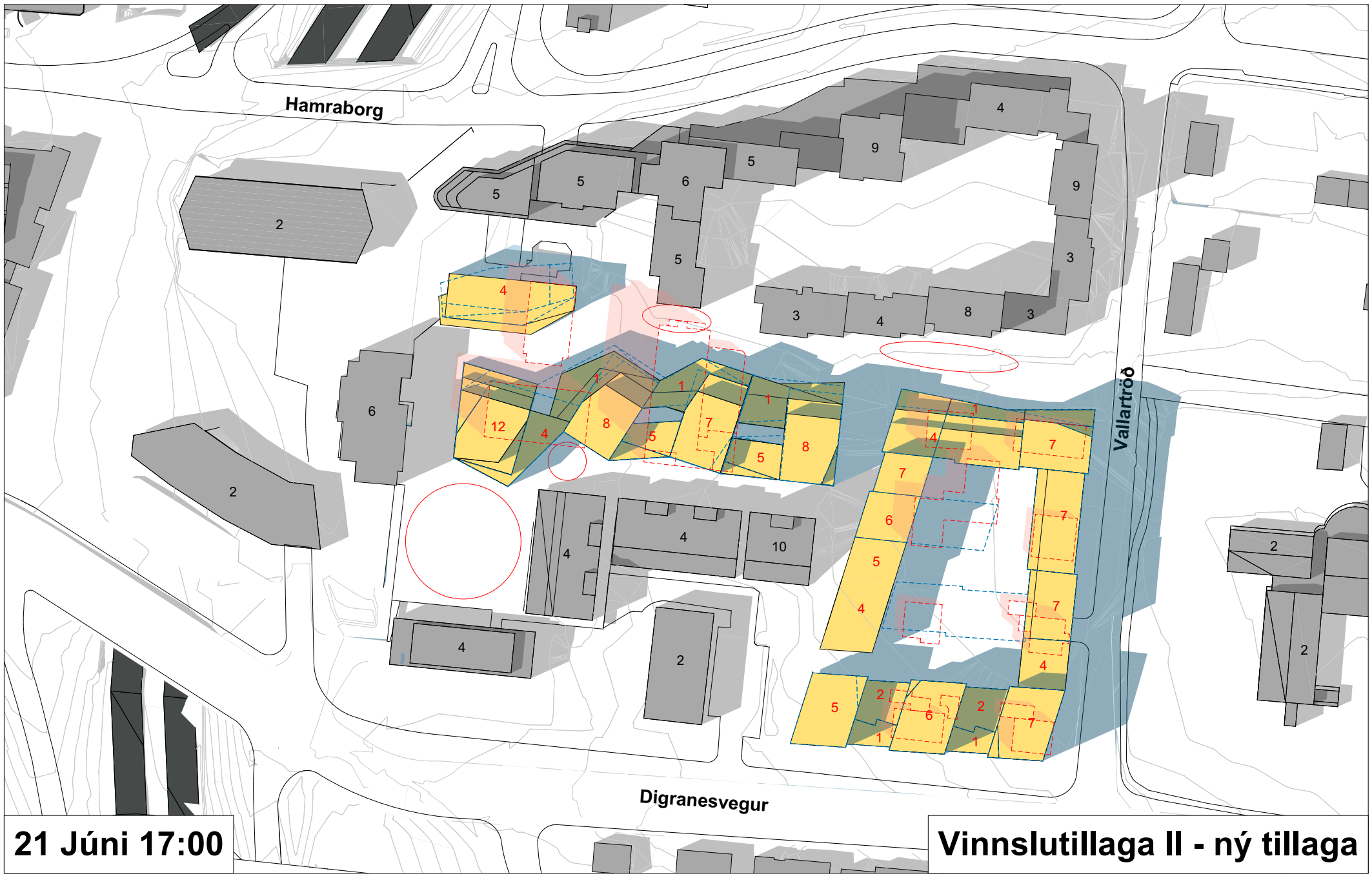
PKdM

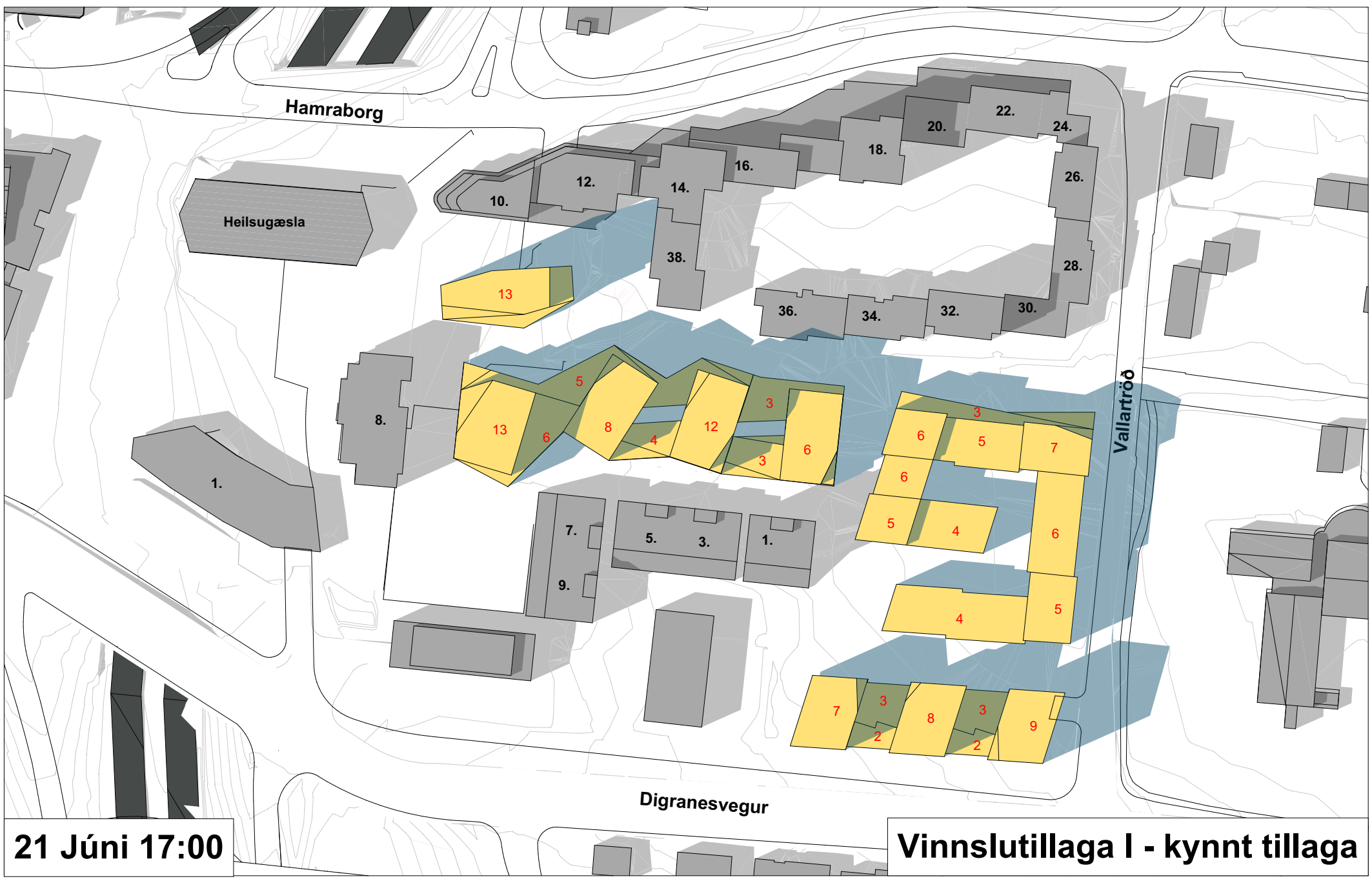
MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_15:00

1:1000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





skuggi nýjar byggingar

skuggi núverandi byggingar

skuggi byggingar til niðurrifs

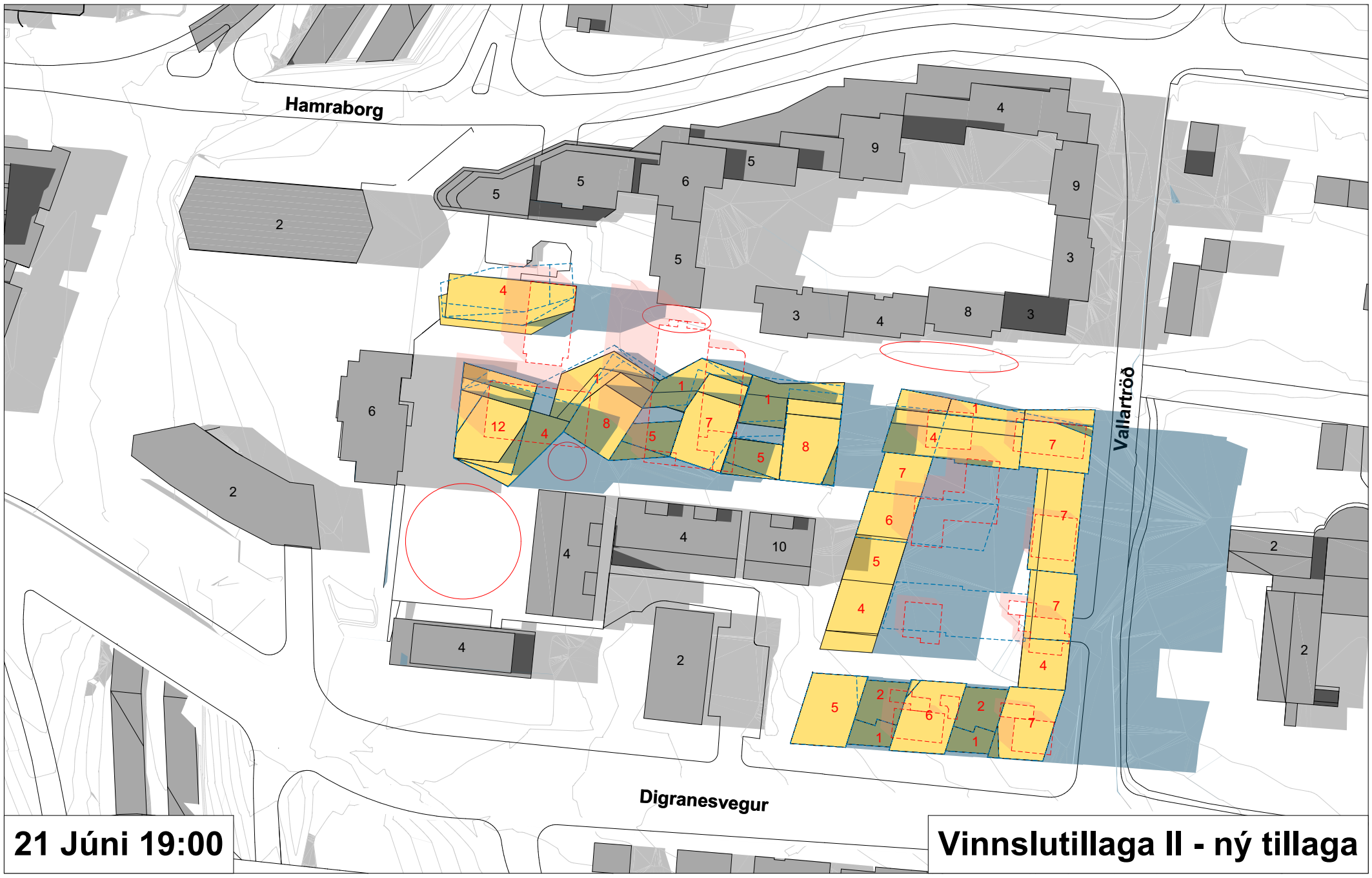
PKdM

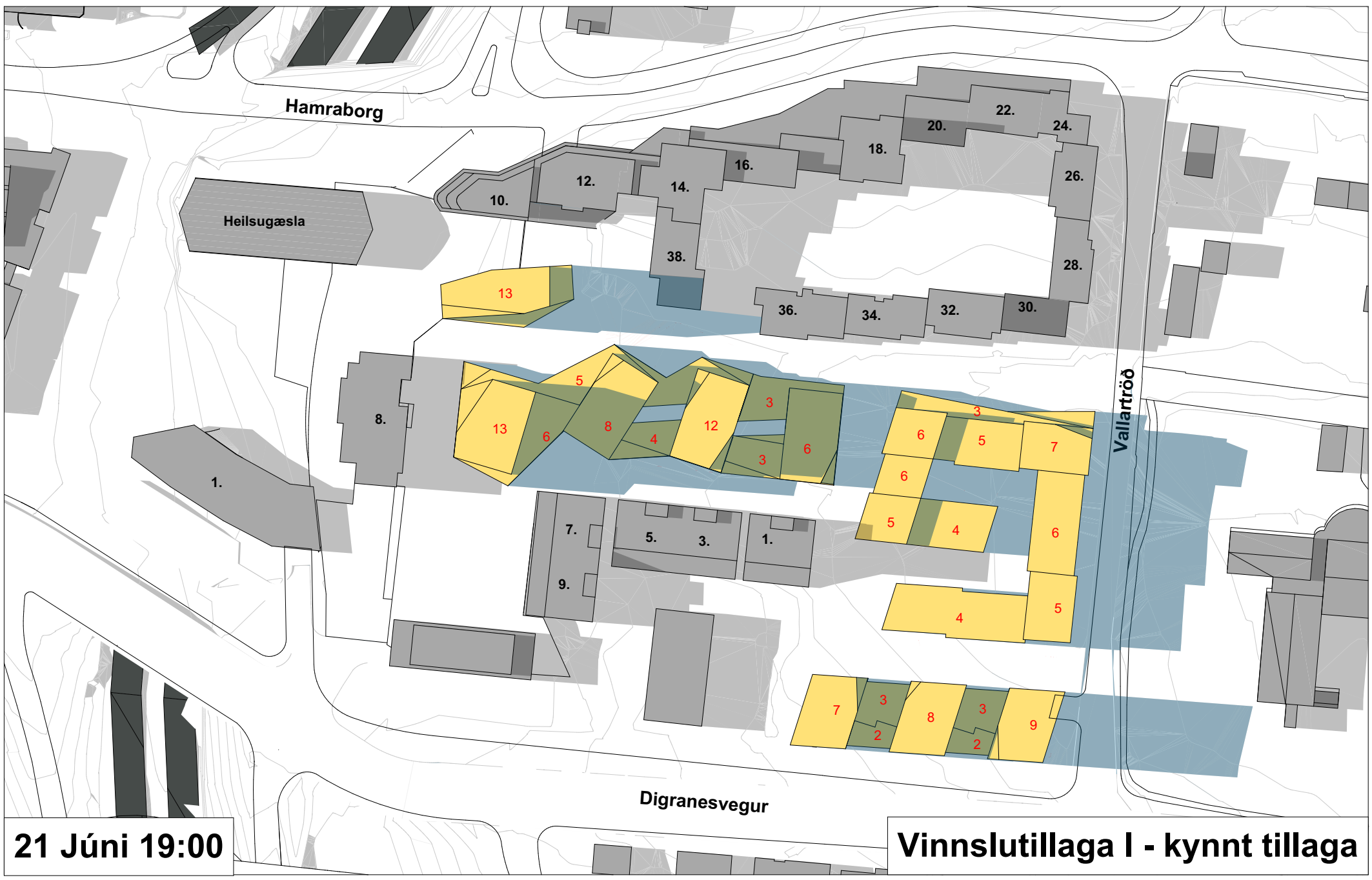
MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_17:00

1:1000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





skuggi nýjar byggingar

skuggi núverandi byggingar

skuggi byggingar til niðurrifs

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 30-Apr-20

Skuggavarp - 21_Júni_19:00

1:1000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

15 Maí 11:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 15_ Maí_11:00

1:1000

Skjal sótt af 000.is 21.10.2026

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

15 Maí 13:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 15_ Maí_13:00

1:1000

Skjal sótt af www.skipulag.is 21.10.2026

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

15 Maí 15:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 15_ Maí_15:00

1:1000

Skipulagsstofnun 10.02.2026

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

15 Maí 17:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 15_ Maí_17:00

1:1000

Skjal sett af 000000.pkds 21.10.2020

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

21 Júlí 11:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 21_ Júlí_11:00

1:1000

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

21 Júlí 13:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 21_ Júlí_13:00

1:1000

Skipulagsgátt 2024-10-22 09:00:00

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

21 Júlí 15:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 21_ Júlí_15:00

1:1000

Skipulagsstofnun 24.10.2025

Hamraborg

Vallartröð

Digranesvegur

21 Júlí 17:00

PKdM

MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 01-May-20

Skuggavarp - 21_ Júlí_17:00

1:1000

Skjal sett af 000000.pdss.21.10.2020





Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- (1) Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- (2) Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- (3) Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- (4) Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

_____

þann _____ 20__ og í

_____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

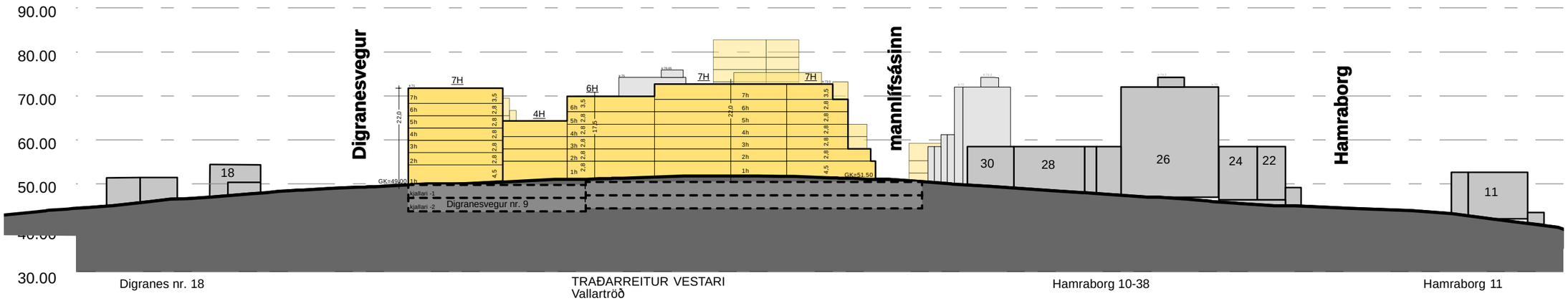
VINNSLUTILLAGA II

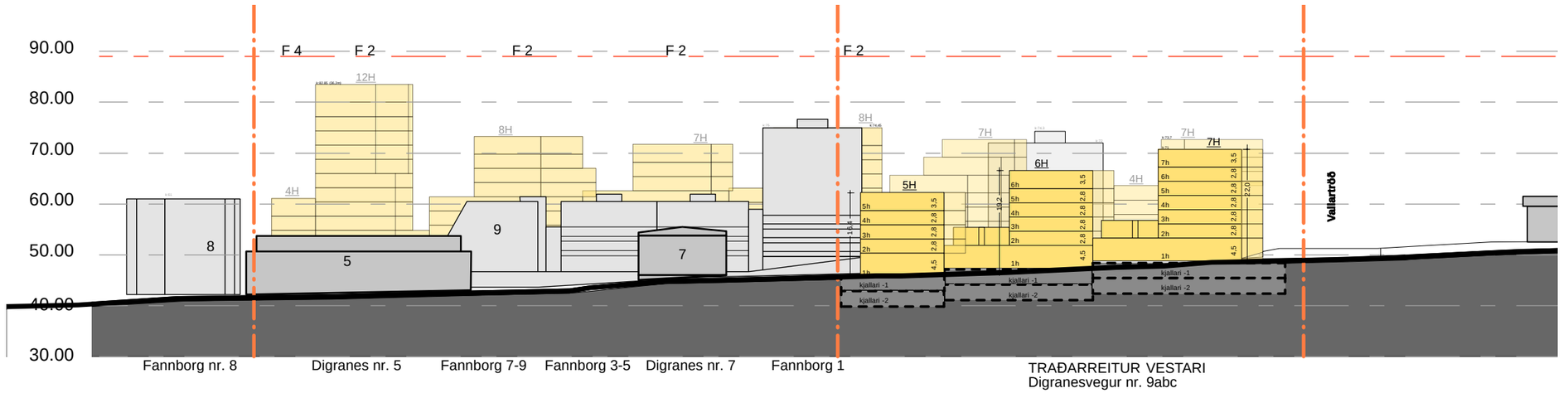
_____ D
_____ C
_____ B
_____ A

VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

skýringar:

1. Tröppur og rampi niður ca 4metra hæðarmismun opið undir fyrir aðkomu að Fannborg 8.

2. Þrep (3) og rampi niður ca 30cm hæðarmismun að inngangi í Fannborg 8 á 2.hæð.

3. Rampi sem tengir gönguleið að og frá undirgöngum undir Digranesveg.

4. Neðstatröð sem ‘akfær göngu- og hjólasígur’ sorphirða og öryggisbifreiðar.

5. Núverandi tröppur og aðkomusvæði að Hamraborg 12 með mögulegri fólkslyftu.

6. Tillaga að “brú” (eldri hugmynd frá Benjamín Magnússyni) sem þá tengdi saman bílastæði og torg - myndi nú tengja saman tvö almenningstorg.

7. Viðbót við textaskýringu um aðkomu öryggisbíla og sorphirðu frá íbúðum.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- (1) Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- (2) Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- (3) Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- (4) Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

göngu- og hjólaleiðir

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

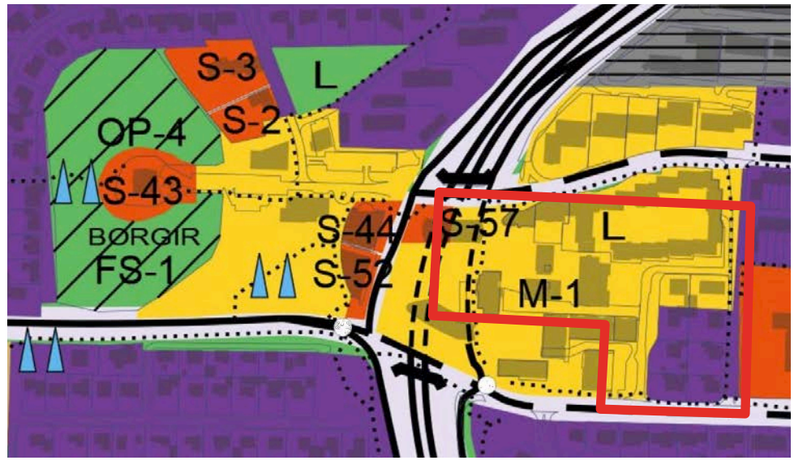
D
C
B
A

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- (1) Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- (2) Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- (3) Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- (4) Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

tröppur og rampi niður á Hálsatorg

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

D
C
B
A

Skjal sótt af 'OOOOOOOOO' dags: 24.10 2026



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
- 1 Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- 2 Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- 3 Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- 4 Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

brú frá Sólartorgi

rampi að undirgöngum

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

D
C
B
A
BREYTING:

Skjal sótt af 'OOOOOOOO' dags: 24.10 2026



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- (1) Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- (2) Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- (3) Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- (4) Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

aðgengi almennings í bílakjallara

_____ 20__ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

D
C
B
A

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026





Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
- 1 Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- 2 Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- 3 Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- 4 Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnunn.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

björgunarsvæði neyðarbíla

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

D
C
B
A

VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026





Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga. Lágmarks inndráttur er 1.6m

1. Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
2. Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
3. Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
4. Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

sorphirða djúpgámar

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

_____ D
_____ C
_____ B
_____ A

VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- 1 Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- 2 Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- 3 Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- 4 Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

bílar inn/út bílakjallara

athugasemdafrest til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

D
C
B
A

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- 1 Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- 2 Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- 3 Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- 4 Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

aðkoma íbúa á framkvæmdatíma

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

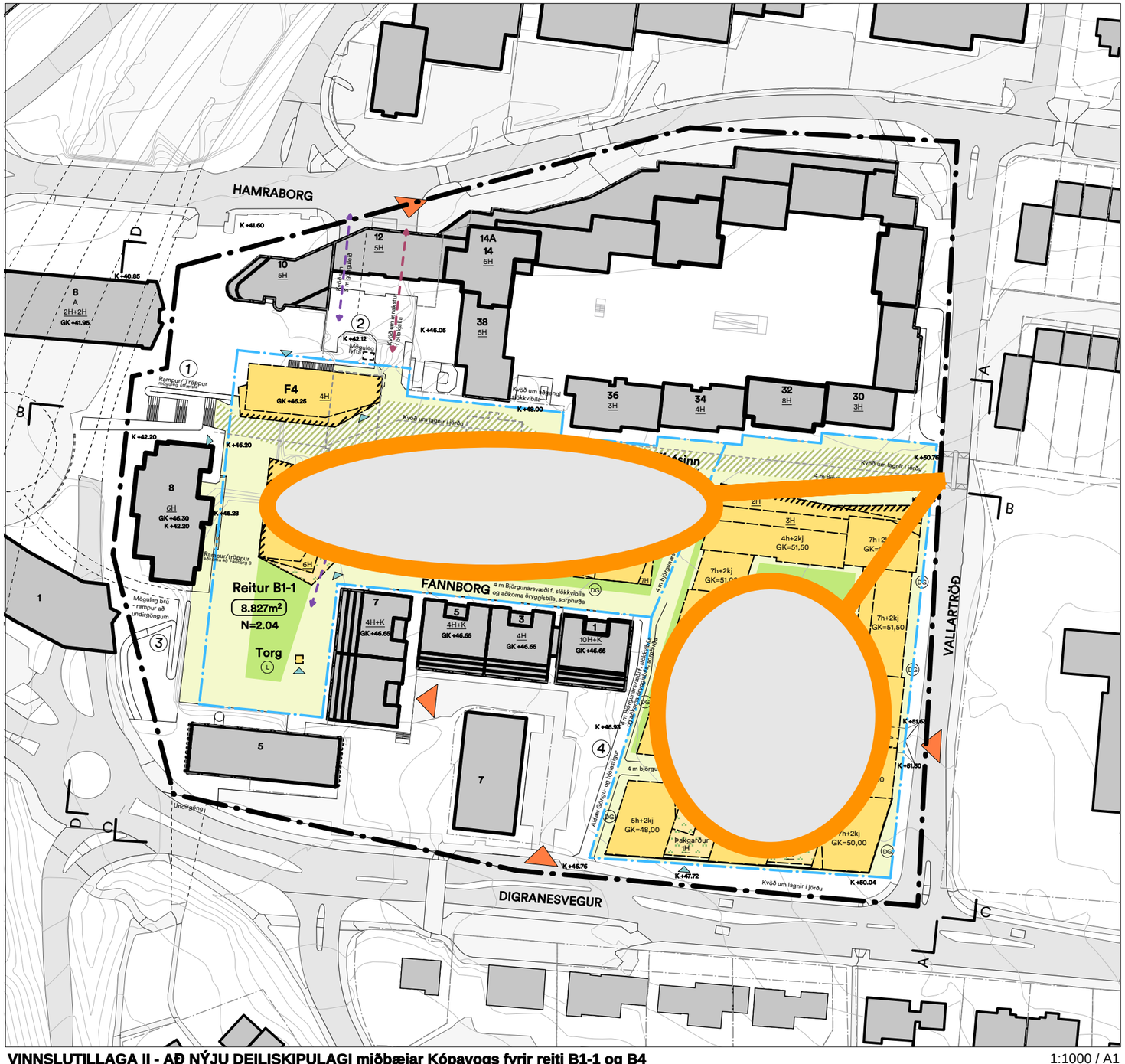
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

D
C
B
A

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags .....

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- (1) Tröpppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- (2) Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landsagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- (3) Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- (4) Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

aðkoma framkvæmdaaðila á framkvæmdatíma

_____ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

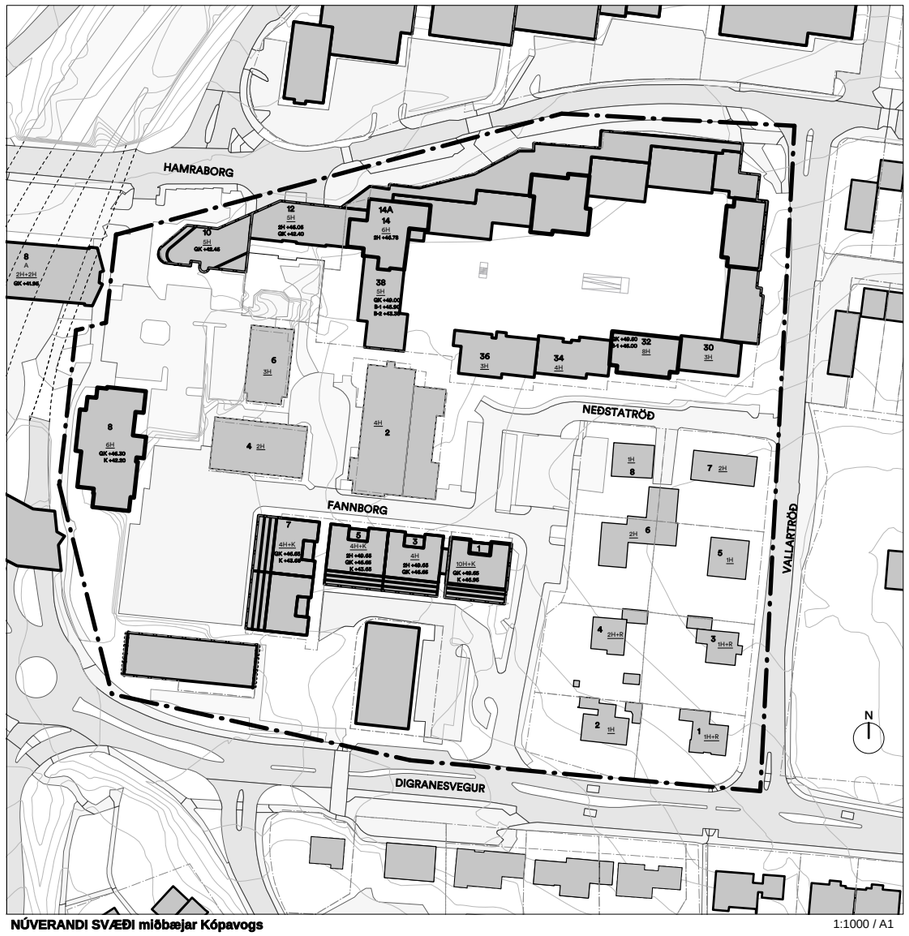
VINNSLUTILLAGA II

_____ D
_____ C
_____ B
_____ A

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1 og B4

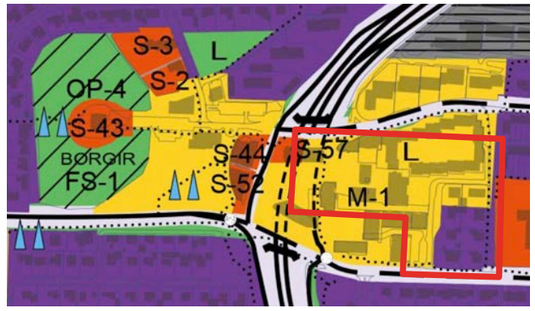
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



NÚVERANDI SVÆÐI miðbæjar Kópavogs 1:1000 / A1



VINNSLUTILLAGA II - AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4
Í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags ..... 1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Græni ásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--,-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--,-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-,-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
- 1 Tröppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- 2 Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landslagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús í byggingu F4.
- 3 Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg syndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags -hönnunar.
- 4 Akfær göngu- og hjólastígur, aðkoma öryggisbíla og sorphirða. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

_____

þann _____ 20__ og í

_____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

VINNSLUTILLAGA II

D
C
B
A
BREYTING: DAGS: ÁR:

Skjal sótt af: 00.00.0000 00:00 dags: 24.10.2025

Greinargerð

- Útdráttur úr greinargerð og skilmálum (sjá nánar greinargerð deiliskipulags dagsett --.--.2019).

1.1. Tildrög skipulagsvinnu

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er miðbæarinn skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskrifstofurnar staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins. Á undanförnum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitast við að efla hlutverk miðbæjarins með tilliti til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Í aðalskipulagi er einnig tilgreint að unnið skuli að deiliskipulagi fyrir miðbæinn í heild og mörk hans skilgeind á ný. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreyttra menningarviðburða á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdrar starfsemi.

Haustið 2018 fól Kópavogsbær PKdM arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilstætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinna var unnin í samræmi við deiliskipulagslýsingu (*Hamraborg Miðsvæðisskipulag dags. 14.08.2018)*. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmast reitaskiptingu sem kemur fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Nýtt deilisskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndafræði sem kemur fram í deliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hefur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs.

10. Sérkilmálar fyrir reit B1-1 og B4

10.1. Reitur B1-1 - Fannborgarreitur

Reiturinn er staðsettur mitt á milli Hamraborgar 10-38 og Fannborgar 1-7. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs af Fannborg 8 og Hamraborg 8. Reiturinn er um 9.000 m2 eða 0,9 ha. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins (sjá nánar í húsakönnun, dagsett --.--.2019).
Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar.

Tveir byggingarreitir eru á lóðinni og munu þeir heita F2 og F4 (sjá nánar á skipulagsuppdrátt.).

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m2 og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 18.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er N= 2.0. Reiturinn byggir á skynsamlegri blöndu íbúða og atvinnuhúsnæðis til þess að stuðla að mannlífi á svæðinu megin hluta sólarhringsins. Almennt er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði verði staðsett á jarðhæðum og neðri hæðum bygginga og íbúðir og blönduð atvinnustarfsemi verði á efri hæðum skv. skilgreindu hlutfalli í skilmálum.

Á reitnum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúða. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúðarhúsnæðis geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi og í samræmi við húsnæðisáætlun Kópavogs. Markmið skipulagsins er að fjöldi íbúða verði allt að 270 á reit B1-1. Ef gert er ráð fyrir 2,4 íbúum í hverri íbúð að meðaltali, má áætla að íbúafjöldi á reitnum geti orðið allt að 650 íbúar. Skipulagið veitir einnig heimild til þess að auka framboð lítilla 35-45 m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð (sjá nánar í kafla 5.13). Einnig er heimilt að hafa skrifstofur, hótelrekstur, verslun og þjónustu. Þjónusta getur verið að ólíkum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekstur, kaffihús, samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilavíti eða sambærilegt starfsemi á reitnum, né bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin.
Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og stuðla að lifleg götulífi meðfram byggingum á svæðinu. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Byggingarreitur F2

Öll jarðhæðastarfsemi íoðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði nema á suðurhlið sem snýr að Fannborg 1-7, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðarmarka sem verða sérafnotareitir fyrir bygginguna, en skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum, geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga en þá er gerð krafa um opnar jarðhæðir.
Krafa er að allar hushliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri, hafi annhvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12). Mikilvægt er að á norðurhlið lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Einnig er heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á efri hæðum, allt að 25% af hámarks byggingarmagni byggingarreits. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 300 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda. (sjá nánar í kafla 5.13).

Byggingarreitur F4

Jarðhæðir byggingarreitsins skulu að mestu leiti vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri, hafi annhvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12).
Heimilt að hafa blandaða atvinnustarfsemi verslana, vinnustofa og verslunarhúsnæðis á efri hæðum allt að 30% af hámarks byggingarmagni reits.

Útlit og ásýnd bygginga á reit B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum þeirra.
Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Á reit F2 eru sýnd 3 græn þök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9). Þessi þök má einnig útfæra á annan hátt t.d. með glerþökum eða sambærilegu sem eykur notagildi og bætir ásýnd. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi eða ásýnd. (sjá nánar í kafla 7)

Almenningsrými á reit B1-1

Allt yfirborð innan reitsins fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum fellur undir skilgreiningu um almenningsrými, það á einnig við um svæði innan lóðarmarka bygginga. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásinn, þar sem sérstaklega eru lagðar áherslur á góð og vönduð almenningssvæði og torg. Á milli reits F4 og lóðar Fannborgar 1-7 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldalegu umhverfi sem fellst í löngum vegg meðfram Fannborg 4, með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjum í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæðum fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiða. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins billaust svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9).

Byggingarreitur F2

Öll jarðhæðastarfsemi íoðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði nema á suðurhlið sem snýr að Fannborg 1-7, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðarmarka sem verða sérafnotareitir fyrir bygginguna, en skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum, geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga en þá er gerð krafa um opnar jarðhæðir.
Krafa er að allar hushliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri, hafi annhvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12). Mikilvægt er að á norðurhlið lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Einnig er heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á efri hæðum, allt að 25% af hámarks byggingarmagni byggingarreits. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 300 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda. (sjá nánar í kafla 5.13).

Útlit og ásýnd bygginga á reit B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum þeirra.
Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Á reit F2 eru sýnd 3 græn þök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9). Þessi þök má einnig útfæra á annan hátt t.d. með glerþökum eða sambærilegu sem eykur notagildi og bætir ásýnd. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi eða ásýnd. (sjá nánar í kafla 7)

Almenningsrými á reit B1-1

Allt yfirborð innan reitsins fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum fellur undir skilgreiningu um almenningsrými, það á einnig við um svæði innan lóðarmarka bygginga. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásinn, þar sem sérstaklega eru lagðar áherslur á góð og vönduð almenningssvæði og torg. Á milli reits F4 og lóðar Fannborgar 1-7 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldalegu umhverfi sem fellst í löngum vegg meðfram Fannborg 4, með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjum í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæðum fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiða. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins billaust svæði. (sjá nánar í kafla 6 og 9).

10.2. Reitur B4 – Traðarreitur-vestur

Reiturinn er staðsettur á austuhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs, Hamraborg 30-34 til norðurs. Vallartröð til austurs og Neðstatröð til vesturs. Reiturinn er um 9.100m2 eða 0,91 ha. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti).
Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum; Vallartröð 1, 2, 5, 7 og Neðstatröð 2, 4, 6 og 8.
Útbúin verður ein lóð og byggingareitir skilgreindir innan hennar. Tveir byggingarreitir eru á lóðinni og munu þeir heita V1 og D9 (sjá nánar á skipulagsuppdrætti.). Ný lóð Traðarreits B4 er 9.100 m2 og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er N= 2.4

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðakosta og er gert ráð fyrir að íbúðahúsnæði á lóð verði allt að 90% eða 21.000 m2 af hámarks byggingarmagni lóðar. Markmið skipulagsins er að fjöldi íbúða verði allt að 280 íbúðir. Ef gert er ráð fyrir 2,4 íbúum í hverri íbúð að meðaltali, má áætla að íbúafjöldi á reitnum geti orðið allt að 675 íbúar. Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er því 280 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda. (sjá nánar í kafla 5.13). Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir, í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi.

Á reitnum er gert ráð fyrir að verði að mestu leiti íbúðabyggð. En einnig er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á skilgreindum jarðhæðum . Á jarðhæðum sem snúa til norðurs, að Mannlífsásnum og til suðurs að Digranesvegi skal vera 100% verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum. Á efri hæðum sem snúa að Digranesvegi er heimilt að hafa íbúðarhúsnæði, og blandað atvinnuhúsnæði.

Hlutfall atvinnuhúsnæðis á reitnum skal vera um 5% af hámarks byggingarmagni lóðar. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á skilgreindum jarðhæðum geti verið skrifstofur eða sameiginleg þjónusturými íbúa en þá er gerð krafa um opnar jarðhæðir (sjá nánari skilgreiningar á opnum og virkum jarðhæðum í kafla 7.12).
Gert er ráð fyrir skilgreindu hlutfalli af blönduðu atvinnuhúsnæði á reitnum og er heimilt að hafa skrifstofur, verslun og þjónustu. Þjónusta getur verið af ólíkum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekstur, kaffihús, samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilavíti, skemmtistað eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitarins.
Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreytnari til að stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Útlit og ásýnd bygginga á reit B4

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum þeirra.
Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni í byggingu á lóðinni m og mikilvægt að byggingar á hverum byggingarreit fyrir sig, hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi eða ásýnd. Á byggingarreit D9 við Digranesveg, er gert ráð fyrir að byggingar hækki og lækki í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og létta á yfirbragði bygginga.
Á norðuhluta lóðar sem snýr að mannlífsásnum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrætti).

Á byggingarreit V1 við Vallartröð eru sýnd græn þök með þakgörðum á lægri þökum reitarins (sjá nánar í kafla 7.9). Þar er einnig gert ráð fyrir möguleika á sérafnotareitum íbúða ásamt almennu afnotasvæði fyrir byggingarnar. Á byggingarreit V1 er einnig gert ráð fyrir inn- og útkeyrslu í bílakjallara undir reitnum, frá Vallartröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þörf verður á annari aðkomu í bílakjallara, skal hún einnig vera frá Vallartröð. Aðra skilmála varðandi byggingar er að finna í kafla 7 í greinargerð.

Almenningsrými á reit B4.

Allt yfirborð innan reitarins fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum og inngarð á byggingarreit V1, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými, það á einnig við um svæði innan lóðarmarka. Á milli byggingarreita V1 og D9 er kvöð um göngustíg og gert er ráð fyrir leikssvæði þar sem mikilvægt er að búa til skjólmyndum með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum meðfram gönguleiðum. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjum í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæðum fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiða. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins billaust svæði sjá nánar í köflum 6 og 9).

Skilmálatafla 1 Kynnt Vinnslutillaga I (mars 2020**) borin saman við Vinnslutillaga II (**apríl 2020**)** **Í VINNSLU !!!! uppfærsla 7**

Reitur	Ný Lóð m²	Byggingarmagn ofanjarðar m² A+B rými kynnt tillaga / ný tillaga 04	Íbúðarhúsnæði m² kynnt tillaga / ný tillaga 04	Verslun/þjónusta m² kynnt tillaga / ný tillaga 04	Íbúðir fjöldi íbúmarksfjöldi / stk kynnt tillaga / ný tillaga 04	Bílastæðakröfur hámark: 1 stæði / íbúð sjá nánar í bílastæða-skilmála í greinargerð kynnt tillaga / ný tillaga 04	Hjólastæðakröfur lágmark: 2 stæði / 100m2 sjá nánar í hjólastæða skilmálum í greinarg. kynnt tillaga / ný tillaga 04	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m² kynnt tillaga / ný tillaga 04	N: o nýtingarhlutfall ofanjarðar kynnt / ný tillaga 04	N: o + n nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar kynnt / ný tillaga 04
B1-1	8,827	28.000 / 18.000 ≥ 10.000	18.000 / 16.000 ≥ 2000	10.000 / 2.000 ≥ 8.000	300 // 270 ≥ 30	280 / 270 ≥ 10	600 / 360 ≥ 200	45,654 / 31.400 ≥ 14.254	3,17 / 2,04	6,46 / 3.56
athuga-semdir	eru/eru ekki / verður að / líklegt/ekki líklegt/eru		Lækkað byggingarmagn	Á öllum jarðhæðum nema við íbúðir á suður-hlið	Meðalstærð íbúða: 65 m2 -óbreytt	+ ofanjarðar-stæði sem fara		P200x37m2: 7.400m2 g+t300x20m2: 6,000m2 + 13.400 m2		
								g+t : geymslur og tæknirými		
B4	9.100	25.000 / 22.000 ≥ 3.000	22.500 / 21.000 ≥ 1.500	2.500 / 1.000 ≥ 1,500	300 / 280 ≥ 20	300 / 280 ≥ 20	500 / 440 ≥ 80	43,200 / 35.500 ≥ 7.700	2,75 / 2,42	4,73 / 3,9
athuga-semdir	eru/eru ekki / verður að / líklegt/ekki líklegt/eru		Lækkað byggingarmagn	Hliðar sem snúa að Digranesvegi og Mannlífsás	Meðalstærð íbúða: 75 m2 -óbreytt	+ ofanjarðar-stæði sem fara		P210x37m2: 7.770m2 g+t280x20m2: 5,600m2 + 13.370 m2		

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Kópavogsbær

Teikning. Breyting

1.00 -

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Fannborgarreitur B1-1
Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

Skipulagsuppdráttur

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 30.04.2020
MKV.: 1:1000 (A1)

deiliskipulag reita B1-1 og B4

í miðbæ Kópavogs

greinargerð skipulags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær PKdM arkitektar

18.05.2020













meira öryggi
barnvænt umhverfi
meiri ró



betra loft
minni hljóðmengun
betri líðan



aðlaðandi íbúðarsvæði



fjölbreytt mannlíf



blómstrandi rekstur

miðbær fyrir mannlíf

VINNSLUTILLAGA

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026



Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

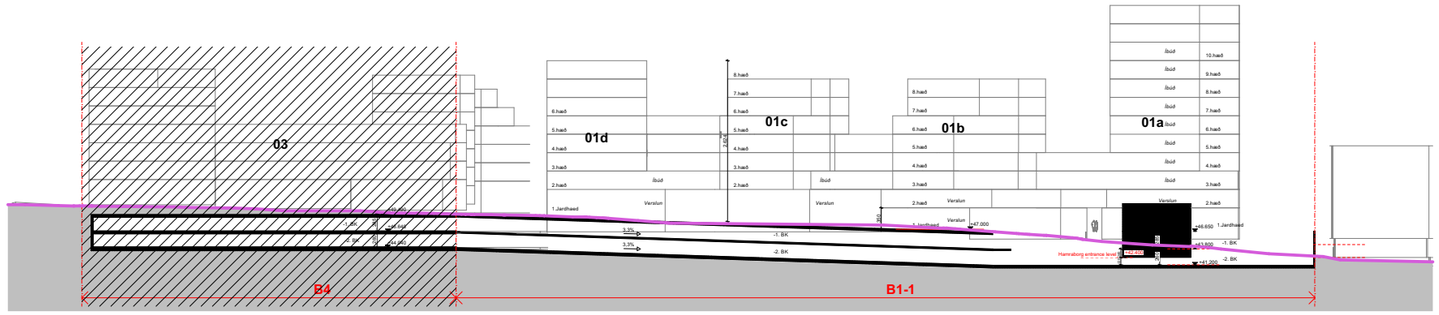
Almenn stæði B1-1	
Hæð:	Fjöldi, stk
Kjallari -1	252
Kjallari -2	234
	486

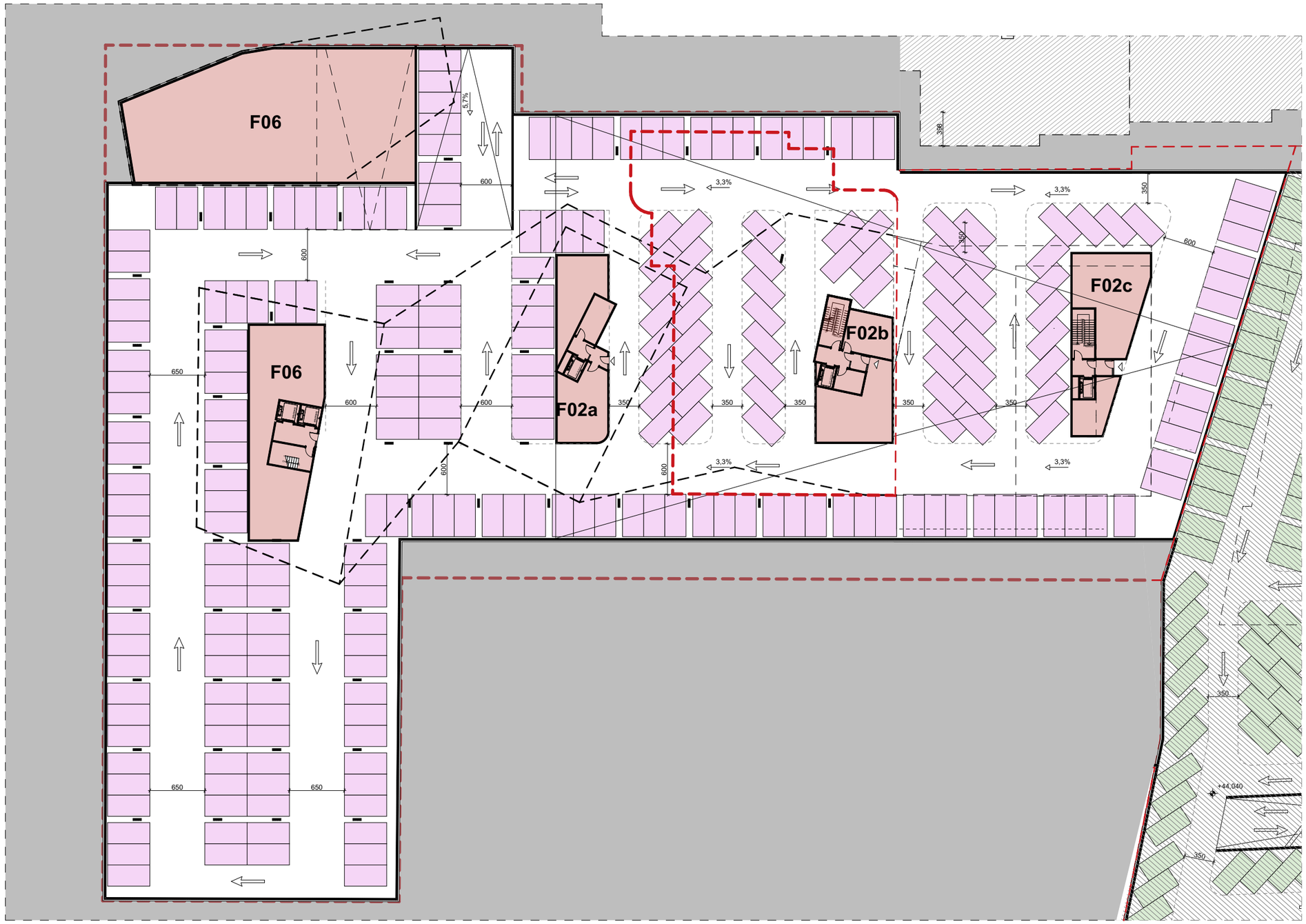
PKdM

Fannborg 2-4-6

Tillaga 01-May-20

Grunnmynd BK(-1) B1-1





Almenn stæði B1-1	
Hæð:	Fjöldi, stk
Kjallari -1	252
Kjallari -2	234
	486

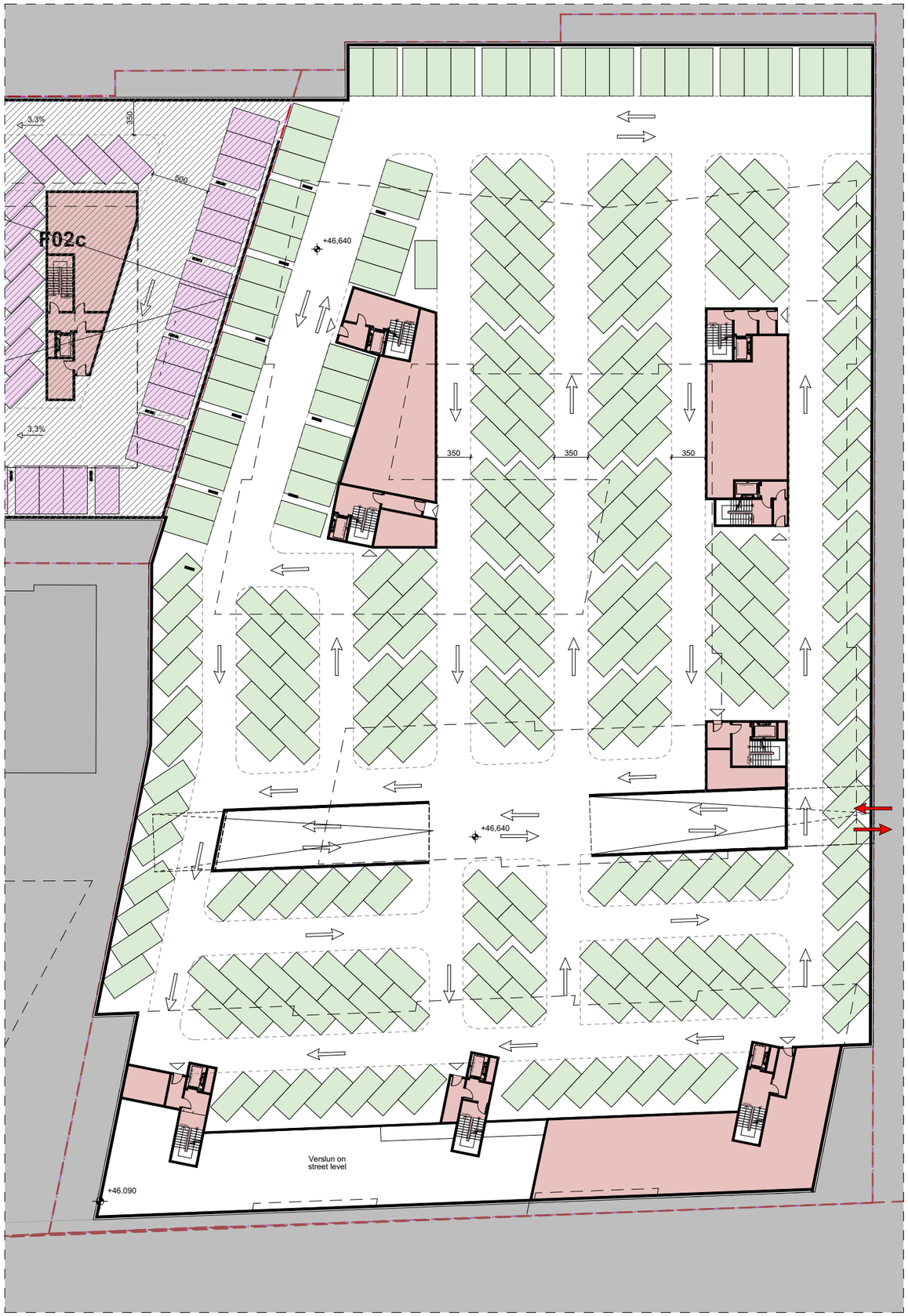
PKdM

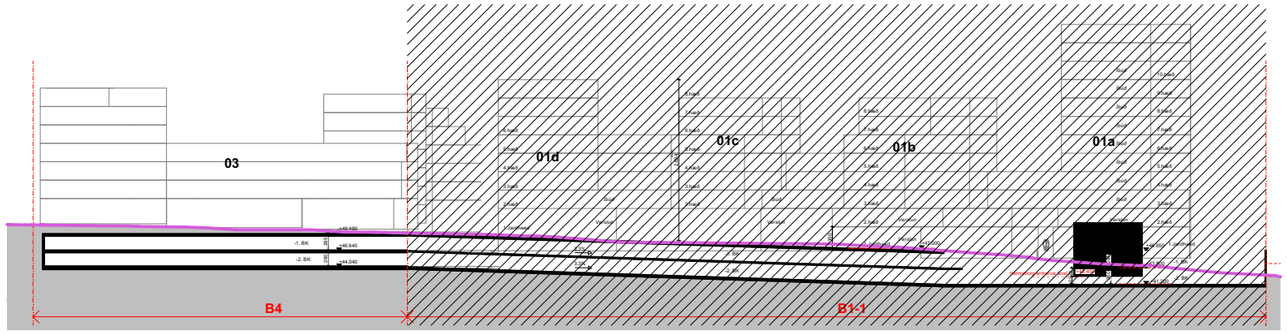
Fannborg 2-4-6

Tillaga 01-May-20

Grunnmynd BK (-2) B1-1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





Almenn stæði B4	
Hæð:	Fjöldi, stk
-1 BK	258
-2 BK	257
	515

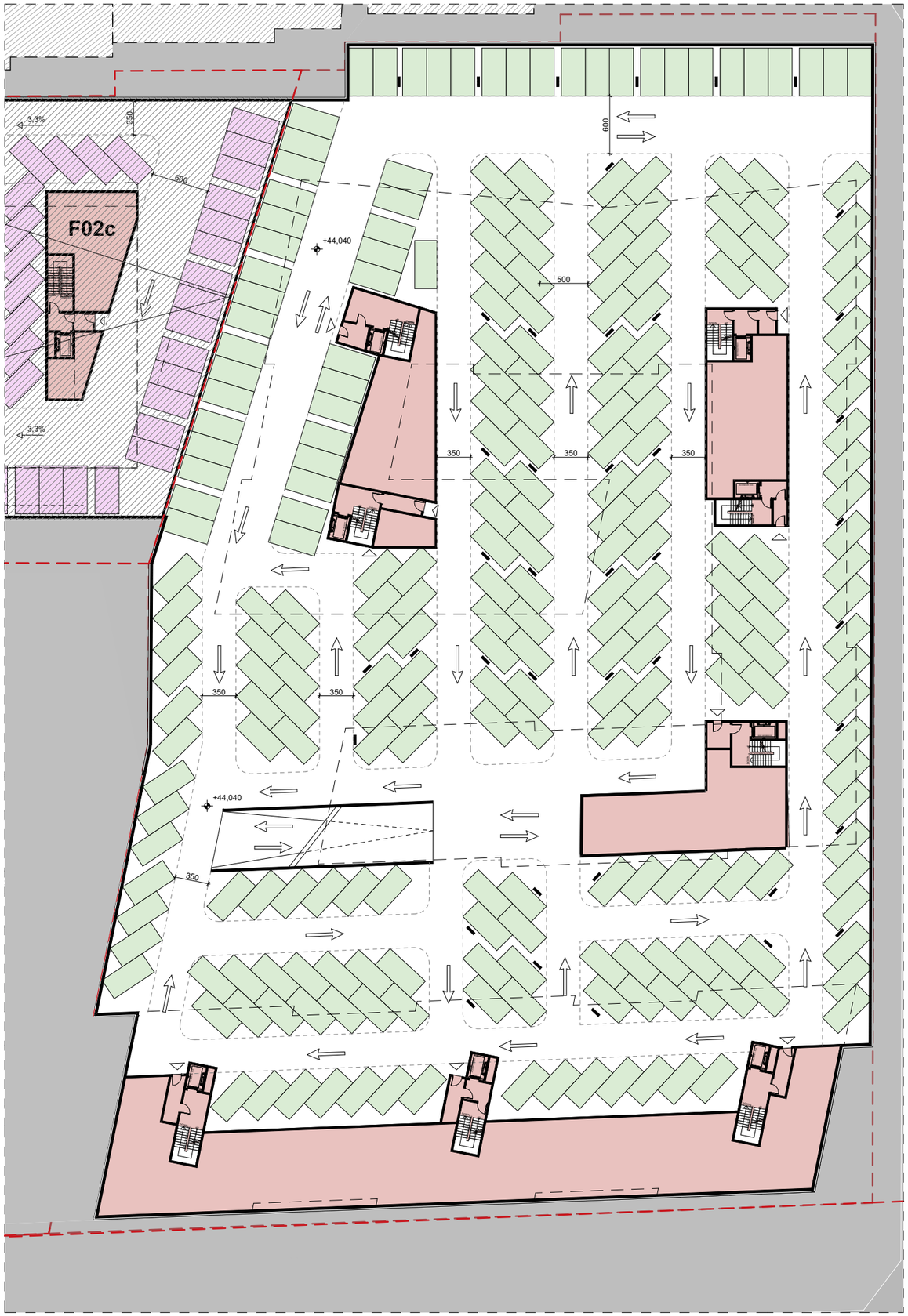
PKdM

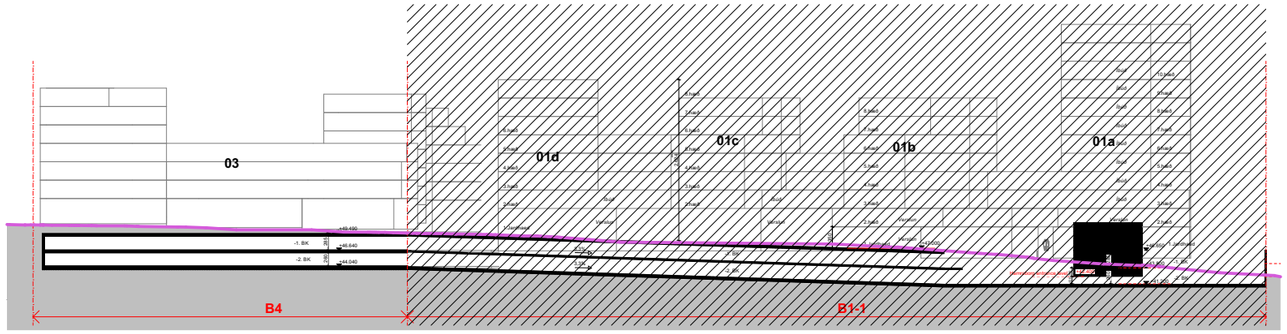
Tradarreitur

Tillaga 01-May-20

Grunnmynd BK (-1) B-4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026





Almenn stæði B4	
Hæð:	Fjöldi, stk
-1 BK	258
-2 BK	257
	515

PKdM

Tradarreitur

Tillaga 01-May-20

Grunnmynd BK (-2) B-4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '00000000' dags: 24.10 2026

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Traðarreitur vestur B4
Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 og B1-1

VERKHLUTI:
DEILISKIPULAG

DAGS.: 01.03.2020
MKV.: 1:500 (A3)

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

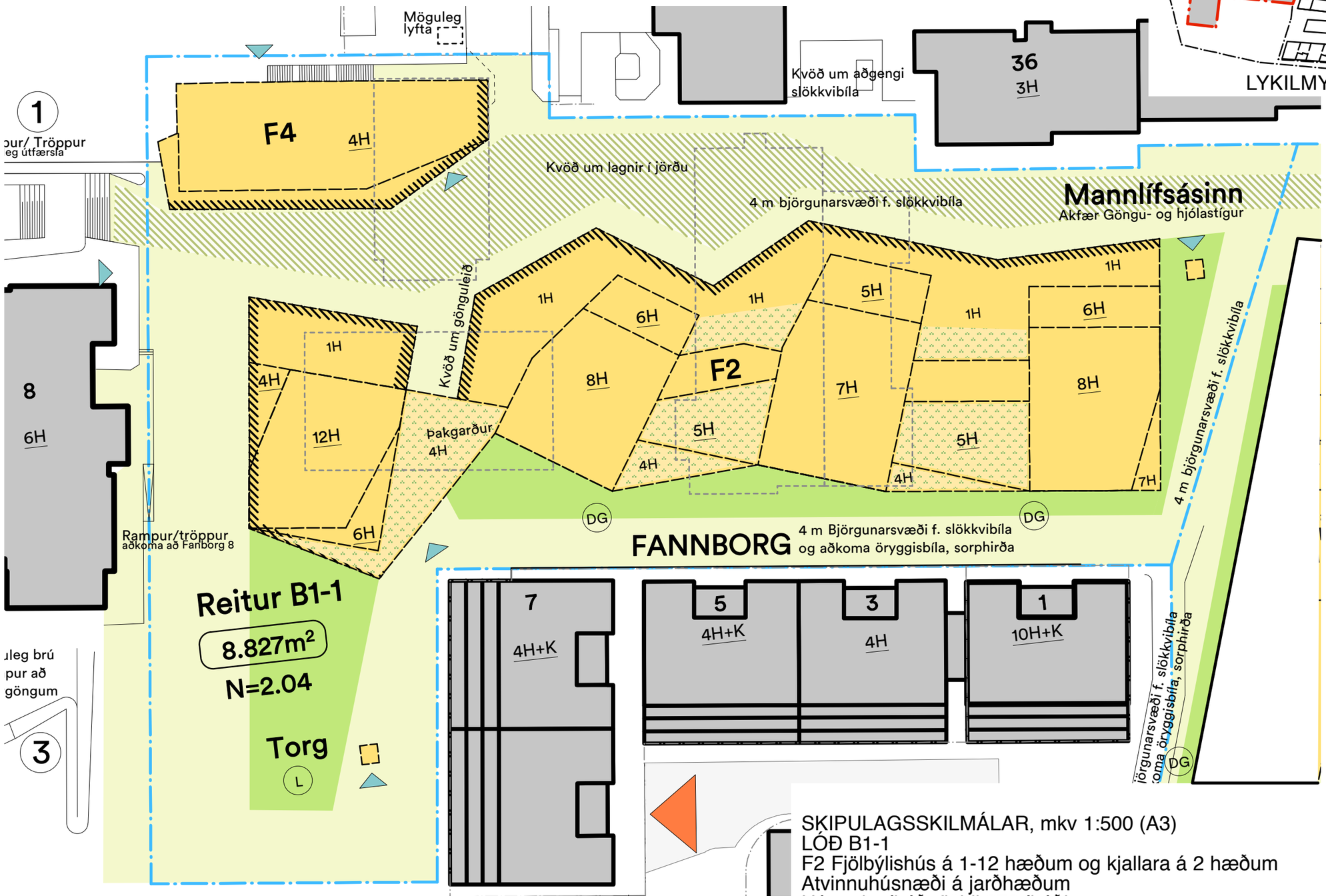
Kópavogsbær

Teikining

Breyting

-

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



SKIPULAGSSKILMÁLAR, mkv 1:500 (A3)
LÓÐ B1-1
F2 Fjölbýlishús á 1-12 hæðum og kjallara á 2 hæðum
Atvinnuhúsnæði á jarðhæðum
Hámarks íbúðafjöldi 270 íbúðir

F4 Fjölbýlishús á 4-5 hæðum og kjallari á 2 hæðum

Bílastæði 270 í bílakjallara

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
  Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífsásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- L Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
- DG Djúpgámar (staðsetning ekki bindandi)

BREYTING:	DAGS:	BR:
D		
C		
B		
A		

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 21.05.2020
MKV.: 1:500 (A3)

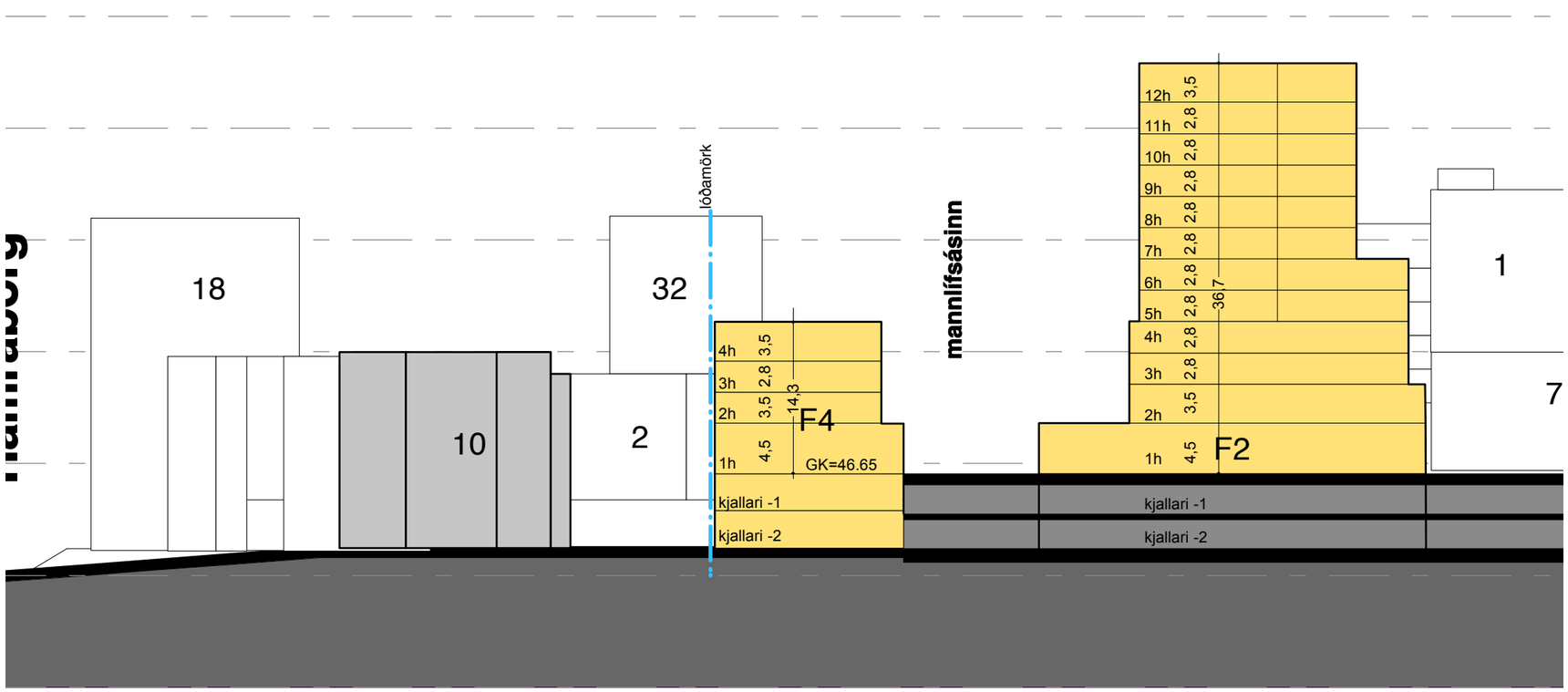
PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Kópavogsbær

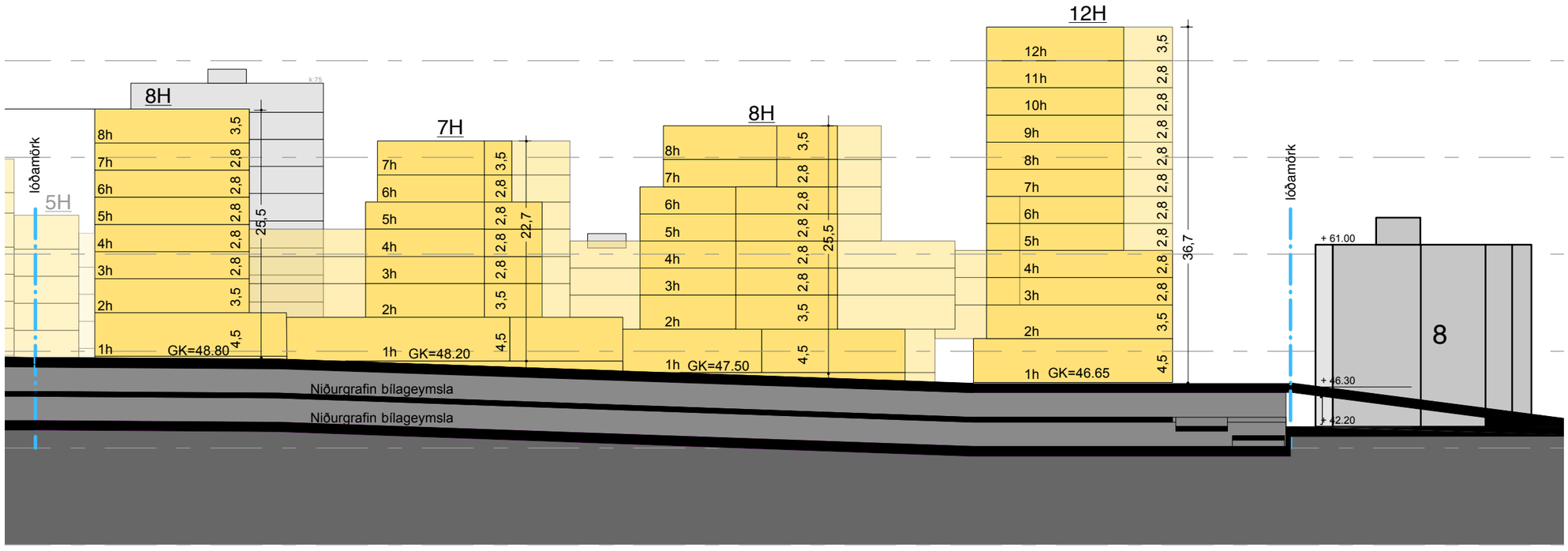
Teikning: 1.00
Breyting: -

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR

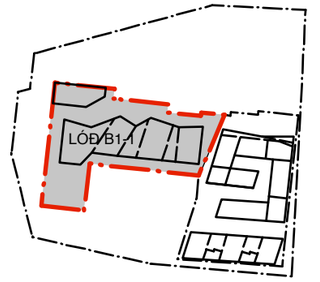


SNIÐ D-D, mkv 1:500 (A3)



FANNBORGARREITUR B1-1

SNIÐ D-D, mkv 1:500 (A3)



SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða / Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífsásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga / Lágmarks inndráttur er 1.6m
- L Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
- DG Djúpgámar (staðsetning ekki bindandi)

BREYTING:	DAGS:	BR:
D		
C		
B		
A		

Skjal sótt af 'OOOO' dags: 24.10 2026

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

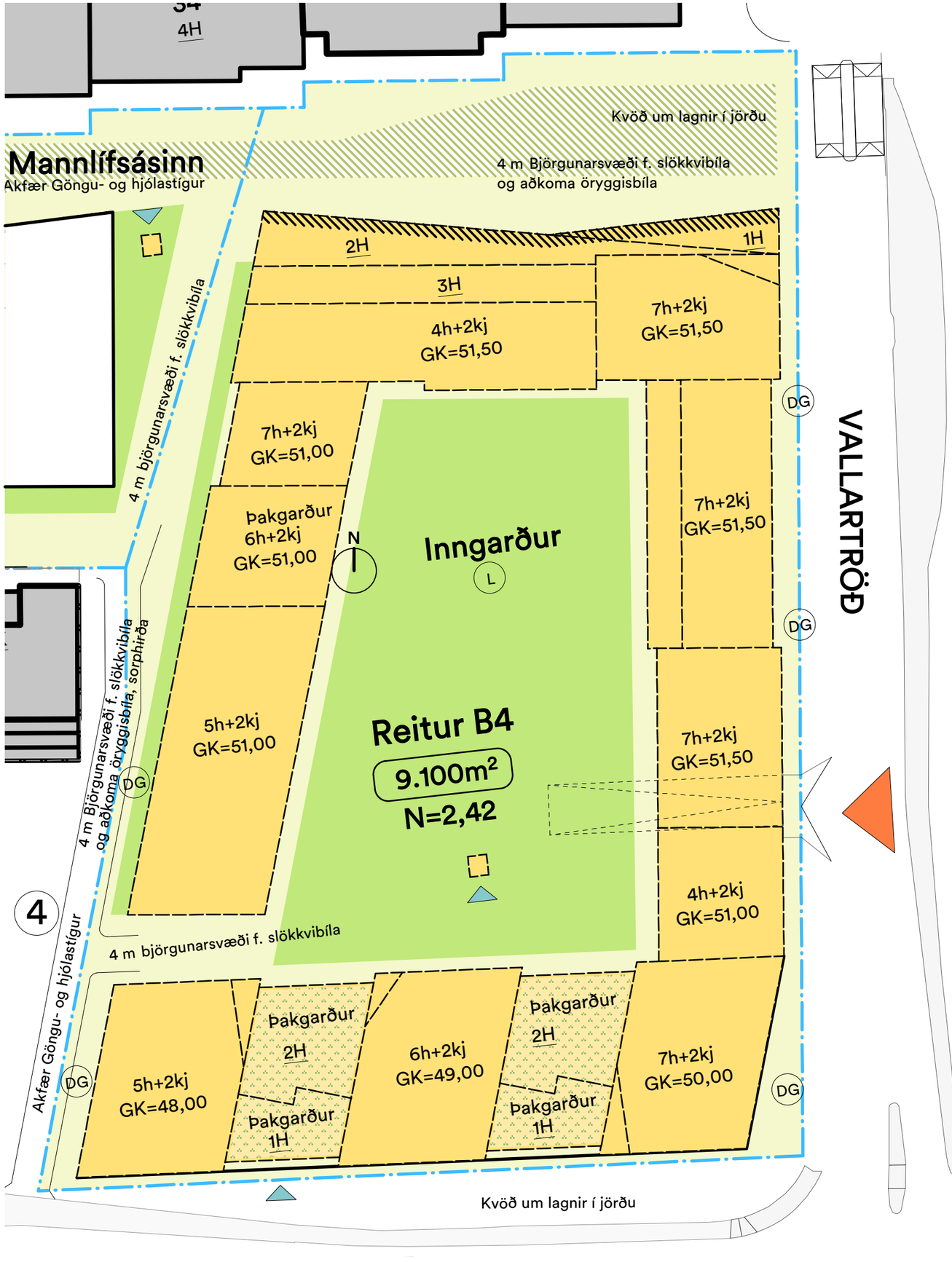
VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 21.05.2020
MKV.: 1:500 (A3)

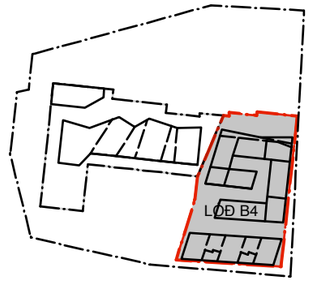
PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Kópavogsbær

Teikining **2.00** Breyting -

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR





LYKILMYND

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
  Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífsásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- L Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
- DG Djúpgámar (staðsetning ekki bindandi)

N

BREYTING:	DAGS:	BR:
		C
		B
		A

SKIPULAGSSKILMÁLAR, mkv 1:500 (A1)

LÓÐ B4
V1 Fjölbýlishús á 3-7 hæðum og
kjallara á 2 hæðum
Atvinnuhús á jarðhæð að mannlífsásnum
Hámarks íbúðafjöldi 170 íbúðir

D9 Fjölbýlishús á 2-7 hæðum og
kjallara á 2 hæðum
Atvinnuhús á jarðhæð að Digranesvegi
Hámarks íbúðafjöldi 110 íbúðir.

Bílastæði 280 í bílakjallara

Gólfkótar á jarðhæð eru einungis leiðbeinandi.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI:	DAGS.:
DEILISKIPULAG	21.05.2020
	MKV.: 1:500 (A3)

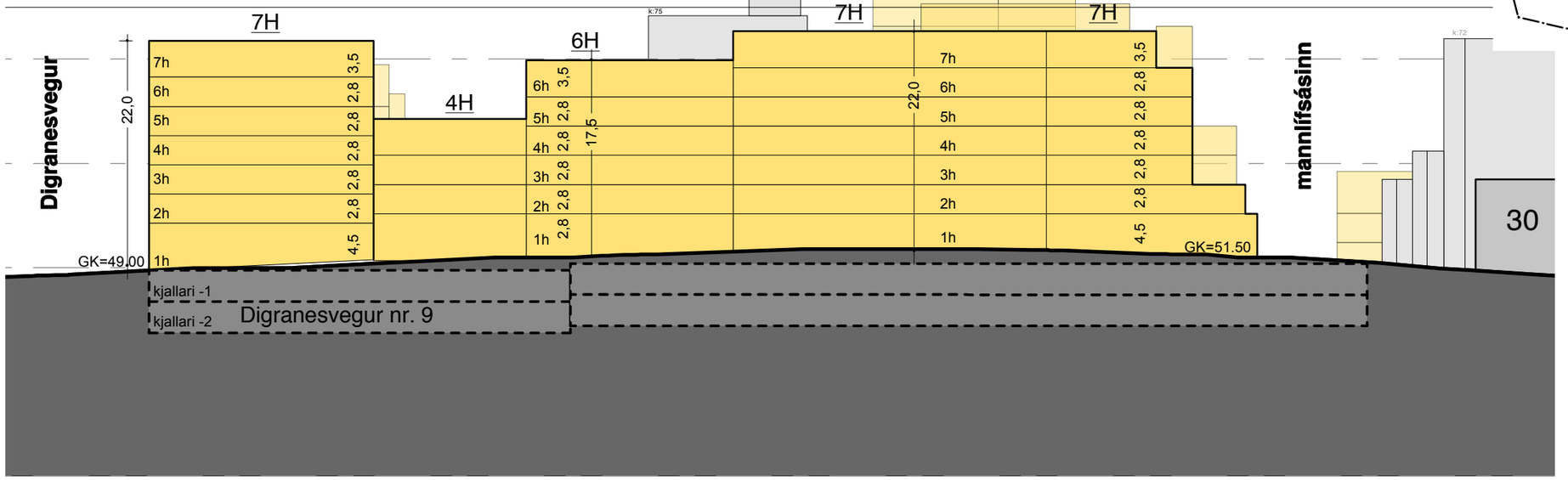
PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Kópavogsbær

Teikning **4.00** Breyting **-**

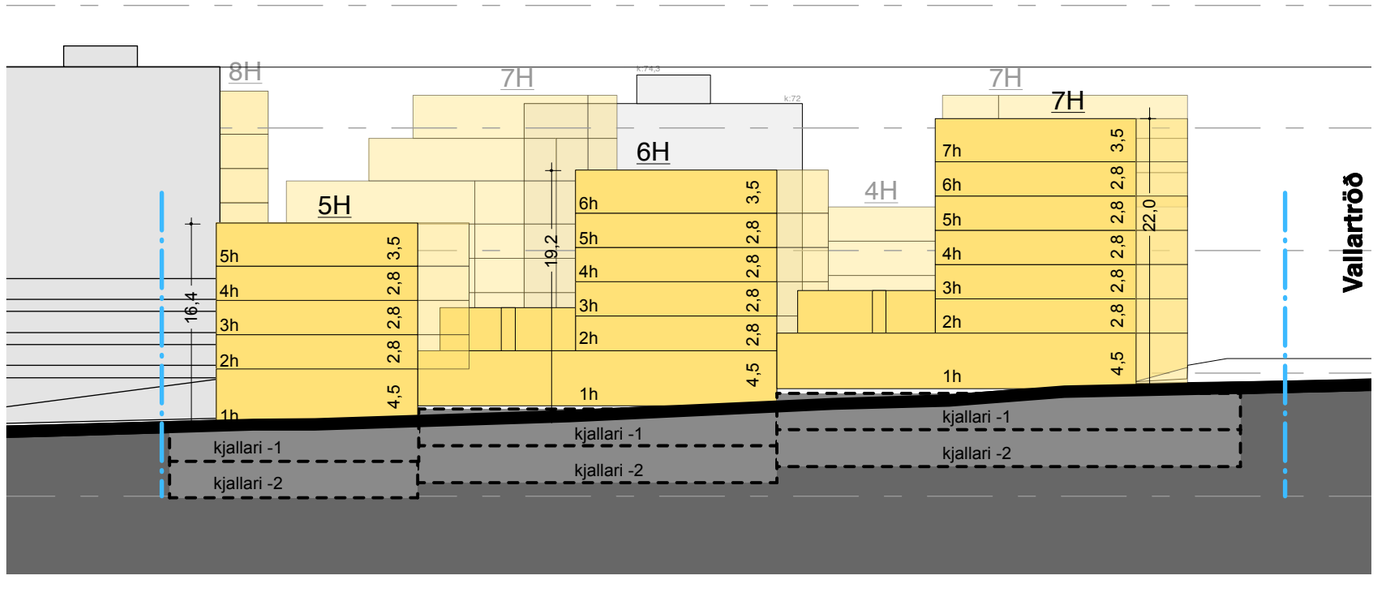
Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR

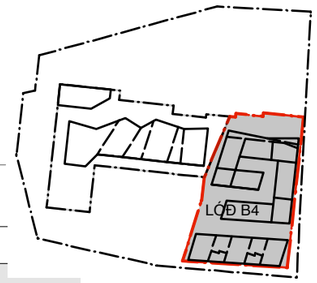


TRAÐARREITUR VESTARI
Vallartröð

SNIÐ A-A, mkv 1:500 (A3)



SNIÐ C-C, mkv 1:500 (A3)



LYKILMYND

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðamörk nýrra lóða
  Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífsásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- -.---m² Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +--.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +--.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- -H Fjöldi hæða
- N=-.-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- -H Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllun bygginga
  Lágmarks inndráttur er 1.6m
- L Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
- DG Djúpgámar (staðsetning ekki bindandi)

BREYTING:	DAGS:	BR:
D		
C		
B		
A		

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 21.05.2020
MKV.: 1:500 (A3)

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Kópavogsbær

Teikining: **5.00**
Breyting: -

Skjal sótt af '000000' dags: 24.10.2026

B4
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 Traðarreitur vestur (Reitur B4)

Byggingareitir V1 D9

V1: Fjölbýlishús á 2-6 hæðum með kjallara á 2 hæðum, Mögulegt atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Mannlífsásinn.
D9: Fjölbýlishús á 3-7 hæðum með kjallara á 2 hæðum og atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Digranesvegi.

1. Húsagerð
Byggingar á reitum V1 og D9 eru fjölbýlishús á 2-7 hæðum með kjallara á 2 hæðum. Hámarks íbúðafjöldi er samtals 280 íbúðir.
Jarðhæðarstarfsemi:
Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að Mannlífsásnum og til suðurs að Digranesvegi skal vera eingöngu verslunar- og þjónustustarafsemi. Á efri hæðum sem snúa að Digranesvegi er heimilt að hafa blandaða atvinnustarfsemi ásamt íbúðarhúsnæði. Hlutfall atvinnuhúsnæðis á lóðinni má vera allt að 20% af hámarks byggingarmagni.

Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæð geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými viðkomandi byggingar, en þá er gerð krafa um “opnar jarðhæðir.” Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnustarfsemi, hafi annaðhvort “ virkar-” eða “opnar jarðhæðir” . Sjá nánar “virkar” og “opnar jarðhæðir” í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi Fannborgar og Traðarreits vestur.

Mikilvægt er að á norðurhlið byggingarinnar, sem snýr að Mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á veslunar- og þjónustuhúsnæði til að styrkja og styðja við lífvænleika göngusvæðisins.
Ekki er heimilt að reka spilavíti, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl. 11:00 á kvöldin innan lóðarinnar. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttari til að stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingunum. Í kafla 8 eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri einiga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.
Efrihæðir:
Á efrihæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsnæði á lóðinni verði allt að 90% eða 22.500 m2 af hámarksbyggingarmagni lóaðr. Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er 280 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúðumfram hámarksfjölda íbúða á lóðinni. (sjá nánar í kafla 5.13 í greinargerð). Heimilt era ð ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi.
Kjallahæðir:
Gert er ráð fyrir kjallara á allt að tveimur hæðum undir allri lóðinni. Undir byggingum er kjallari á 2 hæðum fyrir tæknirými, geymslur, hjól, vagna og önnur þjónusturými fyrir starfsemi á jarð- og efrihæðum.
Aðkoma er frá Digranesvegi og Vallartröð og er gert ráð fyrir að innkeyrsla í bílakjallara verði frá Vallrtröð. Aðgengi að stigahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara. Frá hverjum stigapalli í stigahúsi er gengið inn í 3-5 íbúðir.
Bílastæðakröfur: Að jafnaði er gert ráð fyrir hámark 1 bílastæði í bílakjallara á hverja íbúð, samtals 280 bílastæði miðað við hámarksbyggingarmagni skv. skipulagi.

2. Útlit og ásýnd byggina á lóð B4 Traðarreitur vestur
Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í a lmenningsrýmin. Byggingar skulu stallast upp frá Mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir og form stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytileika bygginga á lóðinni og mikilvægt að byggingar hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum og formi og ásýnd. (sjá nánar kafla 7 í greinargerð). Á byggingarreit D9 er gert ráð fyrir að byggingar hækki o glækki í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og létta á yfirbragði bygginga. Á norðurhluta I
óðar sem snýr að mannlífsáinum eru gerðar kröfur um ákveðiðuppbrot í lögumn bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrætti. Á reit V1 eru sýnd 2 græn þök með þakgörðum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9).

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi og yfirborði aðliggjandi svæða. Leitast skal við að í íbúðum komi dagsbirta frá tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð og þökum sem liggja sem best við sól. Sérstaklega skal huga að góðu aðgengi barna að leiksvæðum og öryggi þeirra haft að leiðarljósi. Gera skal grein fyrir göngueiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun húsa og lóða á aðliggjandi lóðum bæði nýjum lóðum og þeim sem fyrir eru með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og allan frágang ss. efnis-, áferðar- og litaval á einstökum bygginarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði þar sem því verður við komið. Möguleg afmörkun sérafnotasvæða skal vera gerð í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum.
Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar.
Aðra skilmála varðandi byggingar er að finna í kafla 7 í greinargerð.

4. Byggingareitir
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateiknigum og skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt leiðbeinandi og bindandi byggingarflötum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringarmynd.
Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Bygging og svalir hennar skulu vera innan byggingareits að öllu leyti. Byggingar þurfa ekki að fylla upp út í byggingarreit.

5. Grunnflötur húss og fjöldi íbúða – viðmiðunarstærðir

Lóðarstærð: Traðarreitur vestur er 9,100m2
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi hámark 280 íbúðir
Hámarksflatarmál húsa ofanjarðar-án kjallara 22.000m2 (V1 og D9)
Hámarksflatarmál kjallara er 15.000 m2
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

6. Hæðir húsa
Hæð bygginga er gefinn upp sem hæðarfjöldi og hámarkshæð efstu brúnar frá yfirborði gólfplötu jarðhæðar. Þar sem hæð á uppdráttum er takmörkuð með uppgefnum landkóta, gildir hann umfram aðrar upplýsingar. Hæðafjöldi er frjáls innan uppgefinnar hámarkshæðar. Heimilt er að byggingin sé lægri en hámarkshæð. Hæðarkótar fyrir gólfplötu jarðhæðar (yfirborðshæðar) eru sýndir á skilmálateiknigu og hæðarblaði (gólfkótar gk -). Hámarkshæð byggingar (byggingarhluta) er gefin upp á skilmálateikningu. Mesta hæð byggingar (byggingarhluta) er 28XX metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærra en uppgefin hámarkshæð t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega að hámarki ná 2 metrum hærra og skulu klæddir af með hámark 50% opinni girðingu eða grind og skal gerð og útlit koma fram á aðaluppdráttum.

7. Þakform
Þakform er frjálst innan takmarkana uppgefinnar hámarkshæðar. Flatt þak skla hafa lágmarksvatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir byggingarinnar (byggingarhluta) í formi og gluggasetningu.

8. Bíla- og hjólastæði
Á skilmálateikningu og mæliblaði eru bíla- og hjólastæðakvaðir tilgreindar.

9. Sorpgeymslur
Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulags- og skyringaruppdráttum ásamt séruppdráttum fyrir hverja lóð/byggingu. Staðsetninngar eru merktar á uppdráttum með tákninu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt og aðgengilegt fyrir alla. Gert er ráð fyrir 4 staðsetningum á lóðinni. Endanleg staðsetning og fyrirkomi-ulag sorpgámakerfis skal unnið í nánu samstarfi við Kópavogsbæ.

10. Hljóðvist
Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir áhrif hávaða á byggð. Í reglugerðinni eru settar fram kröfur fyrir íbúðarhús á íbúðarsvæðum. Þar segir að hljóðstig utan við húsvegg skuli ekki vera meira en 55dB (A) og hámark 30dB(A) innanhúss. Samkvæmt 5. Gr. Geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55dB(A) ef hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50DB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð B4, Traðarreitur vestur, miðað við gefnarforsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Fannborg 2 á tveimur stöðum 5XdB á X. hæð. Breyting með mótvægisaðgerðum getur lækkað hljóðstig niðurfyrir 55dB(A) s.s. hæðarlega lóðar……mön…..gluggagerð…..
Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátara svæði, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda.
Sjá nánar í í minnisblaði Mannvit og hljóðkorti í “Umferðarhávaðamat á Fannborgarreit og Traðarreit vestur” sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

11. Sérafnotasvæði
Fyrir íbúðir á jarðhæð skal afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5. lið í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

12. Almenninsrými
Allt yfirborð innan reitsins fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæð og inngarð á byggingarreit V1, fellur undir sklilgreininguna “almenningsrými”. Það á einnig við um svæði innan byggingareita. Á milli reita V1 og D9 er kvöð um göngustíg og gert ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að búa til skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum meðfram gönguleiðum. Sérstaklega eru lagðar áherslur á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Við hönnun almenningsrýma skal huga sérstaklega að gæðum fyrir gangandi og hjólandi umferð og aðgengi neyðar og slökkviliðsbifreiða tryggt.
Að öðru leiti er allt almenningsrými bíllaust umhverfi. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

13. Girðingar og smáhýsi
Lóðarhafa er ekki heimilt að girða lóðina af og skal hann hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um endanlegan frágang lóðamarka.
Vísað er til almennra skilmála um skipulagssvæðið þar sem gerð er krafa um hönnun, framkvæmd og umhirðu almenningssvæða sem eitt samhangandi svæði aðlagað að því landi/yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum.

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu:
Kafli 5 Alennir skilmálar, Kafli 6. Almenningsrými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði. og Kafli 10.
Sérskilmálar fyrir reiti B1-1 og B4.

D
C
B
A
BREYTING: DAGS: BR:

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 021.05.2020
MKV.: 1:500 (A3)

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Kópavogsbær

Teikining Breyting

6.00 -

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

B1-1
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 (Reitur B1-1)

Byggingareitir F2 og F4

Fannborg 2: Fjölbýlishús á 2-12 hæðum með kjallara á 2 hæðum
Fannborg 4: Atvinnuhúsnæði á 4-5 hæðum með kjallara

1. Húsagerð F2

Bygging F2 er fjölbýlishús á 3-12 hæðum með kjallara á 2 hæðum. Hámarks íbúðafjöldi er samtals 270 íbúðir.

Jarðhæðarstarfsemi:
Öll jarðhæðarstarfsemi á lóðinni skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði nema á suður hlið hvar heimilt er að vera með íbúðarhúsnæði. Framan við íbúðir er gert ráð fyrir grænum svæðum hvar hluti þess er sérafnotasvæði íbúðanna og skilgreind nánar hér að neðan. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæð geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými viðkomandi byggingr, en þá er gerð krafa um "opnar jarðhæðir." Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnustarfsemi, hafi annaðhvort "virkar-" eða "opnar jarðhæðir" . Sjá nánar "virkar" og "opnar jarðhæðir" í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi Fannborgar og Traðarreits vestur. Mikilvægt er að á norðurhlið byggingarinnar, sem snýr að Mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á veslunar- og þjónustuhúsnæði til að styrkja og styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Efrihæðir:
Á efrihæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Einnig er heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á efri hæðum, allt að 25% af hámarks byggingarmagni byggingarreitsins. Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er 270 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda íbúða á lóðinni. (sjá nánar í kafla 5.13 í greinargerð).

Kjallahæðir:
Gert er ráð fyrir kjallara á allt að tveimur hæðum undir allri lóðinni. Undir byggingum er kjallari á 2 hæðum fyrir tæknirými, geymslur, hjól, vagna og önnur þjónusturými fyrir starfsemi á jarð- og efrihæðum.

Aðkoma er norðan- og sunnan við bygginguna á jarðhæð og er gert ráð fyrir 4 stigagöngum í húsinu. Aðgengi að stigahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara. Frá hverjum stigapalli í stigahúsi er gengið inn í 3-6 íbúðir.

Nýtingarhlutfall, byggingarmagn, íbúðafjöldi og bílastæðakröfur koma nánar fram í skilmálatöflu á deiliskipulagsuppdrætti. (sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar).

Húsagerð F4
Um húsagerð F4 gildir sama og um húsagerð F2. Á efri hæðum verð íbúðir. Einnig er heimilt að hafa blandaða atvinnustarfsemi verslana, vinnustofa og skrifstofa á efri hæðum, allt að 20% aff ámraksbyggingarmagni reitsins.

2. Útlit og ásýnd bygginga á lóð B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrýmin. Byggingar skulu stallast upp frá Mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir og form stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Á reit F2 eru sýnd græn þök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þessi þök má einnig útfæra á anna hátt td. með glerþökum eða sambærilegu sem eykur notagildi og bætir ásýnd. Lögð er áhersla á fjölbreytileika bygginga á lóðinni og mikilvægt að byggingar hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum og formi og ásýnd. (sjá nánar kafla 7 í greinargerð)
Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi og yfirborði aðliggjandi svæða. Leitast skal við að í íbúðum komi dagsbirta frá tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð og þökum sem liggja sem best við sól. Sérstaklega skal huga að góðu aðgengi barna að leiksvæðum og öryggi þeirra haft að leiðarljósi. Gera skal grein fyrir göngueiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun húsa og lóða á aðliggjandi lóðum bæði nýjum lóðum og þeim sem fyrir eru með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og allan frágang ss. efnis-, áferðar- og litaval á einstökum bygginarhlutum.
Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði þar sem því verður við komið en hafa ber í huga að miðborgarsvæði eins og hér um ræðir býður ekki alltaf upp á slíkar aðstæður. Möguleg afmörkun sérafnotasvæða skal vera gerð í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum.
Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið (Kafli 5.)hvað varðar hönnun byggingar og lóðar.

3. Byggingareitir

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblöðum, skilmálateiknigum og skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirkið í heild ásamt leiðbeinandi og bindandi byggingarflötum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringarmynd.
Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Bygging og svalir hennar skulu vera innan byggingareits að öllu leyti. Byggingar þurfa ekki að fylla út í byggingarreit.

4. Grunnflötur húss og fjöldi íbúða – viðmiðunarstærðir

Lóðastærð: Fannborg B1-1 er 8,827m2
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi hámark 300 íbúðir
Hámarksflatarmál húsa ofanjarðar-án kjallara F2.=18.000m2 F4.=10.000m2
Hámarksflatarmál kjallara B1-1=27.635m2
Heimilt er að byggja hús sem er minna að grunnfleti og flatarmáli.

5. Hæðir húsa

Hæð bygginga er gefinn upp sem hæðarfjöldi og hámarkshæð efstu brúnar frá yfirborði gólfplötu jarðhæðar. Þar sem hæð á uppdráttum er takmörkuð með uppgefnum landkóta, gildir hann umfram aðrar upplýsingar. Hæðafjöldi er frjáls innan uppgefinnar hámarkshæðar. Heimilt er að byggingin sé lægri en hámarkshæð. Hæðarkótar fyrir gólfplötu jarðhæðar (yfirborðshæðar) eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar gk -). Hámarkshæð byggingar (byggingarhluta) er gefin upp á skilmálateikningu. Mesta hæð byggingar (byggingarhluta) er 40 metrar og enginn byggingarhluti má yfirstíga kóta 89 yfir sjávarmáli. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærra en uppgefin hámarkshæð t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega að hámarki ná 2 metrum hærra og skulu klæddir af með hámark 50% opinni girðingu eða grind og skal gerð og útlit koma fram á aðaluppdráttum.

6. Þakform

Þakform er frjálst innan takmarkana uppgefinnar hámarkshæðar. Flatt þak skla hafa lágmarksvatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir byggingar (byggingarhluta) í formi og gluggasetningu.

7. Bílastæði og hjólageymslur

Á mæliblöðum og skilmálateikningu eru bílastæðakvaðir sem leysa skal innan lóðar, tilgreindar. Aðkoma að bílakjallara se fram kemur í skipulagsgögnum er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að staðsetja aðkomur að bílakjallara á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs.
Að jafnaði er gert ráð fyrir hámark 1 bílastæði í bílakjallara á hverja 100 fermetra, samtals 280 bílastæði miðað við hámarks byggingarmagn skv. deilskipulagi. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgrafinni bílageymslu og útfærsla þess fyrirkomulags samþykkt af skipulagsráði. Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja100 m2, samtals um 600 hjólastæði, sem skulu dreifast á jarðhæð/yfirborð og í niðurgrafinn kjallara.

8. Sorpgeymslur

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppdráttum og á sérskilmálateikningu fyrir hverja lóð/byggingu.
Staðsetninngar eru merktar á uppdráttum með táknínu hring og stöfunum DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt og aðgengilegt fyrir alla. Gert er ráð fyrir 4 staðsetningum á lóðinni. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag sorpgámakerfis skal unnið í nánu samstarfi við Kópavogsbæ.

9. Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir áhrif hávaða á byggð. Í reglugerðnni eru settar fram kröfur fyrir íbúðarhús á íbúðarsvæðum. Þar segir að hljóðstig utan við húsvegg skuli ekki vera meira en 55dB (A) og hámark 30dB(A) innanhúss. Samkvæmt 5. Gr. Geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55dB(A) ef hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50DB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóðina Fannborg 2 (F2), miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Fannborg 2 og Fannborg 4, innan tilskilinna marka. Sjá nánar í minnisblaði Mannvit og hljóðkorti í "Umferðarhávaðamat á Fannborgarreit og Traðarreit vestur" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. Sérafnotasvæði - smáhýsi

Fyrir íbúðir á jarðhæð skal afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5. lið í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. Almenninsrými

Allt yfirborð innan reitsins fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæð fellur undir sklilgreininguna "almenningsrými". Það á einnig við um svæði innan byggingareita. Á milli reita F2 og F4 liggur Mannlífsásinn, þar sem sérstaklega eru lagðar áherslur á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Við hönnun almenningsrýma skal huga sérstaklega að gæðum fyrir gangandi og hjólandi umferð og aðgengi neyðar og slökkviliðsbifreiða tryggt. Að öðru leiti er allt almenningsrými bíllaust umhverfi. (Sjá ennfremur í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

12. Girðingar og lóðamörk

Lóðarhafa er ekki heimilt að girða lóðina af og skal hann hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um endanlegan frágang lóðamarka. Vísað er til almennra skilmála um skipulagssvæðið þar sem gerð er krafa um hönnun, framkvæmd og umhirðu almenningssvæða sem eitt samhangandi svæði aðlagað að því landi/yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum.

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu:
Kafli 5 Alennir skilmálar, Kafli 6. Almenningsrými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði. og Kafli 10. Sérskilmálar fyrir reiti B1-1 og B4.

D
C
B
A
BREYTING: DAGS: BR:

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 21.05.2020
MKV.: 1:500 (A3)

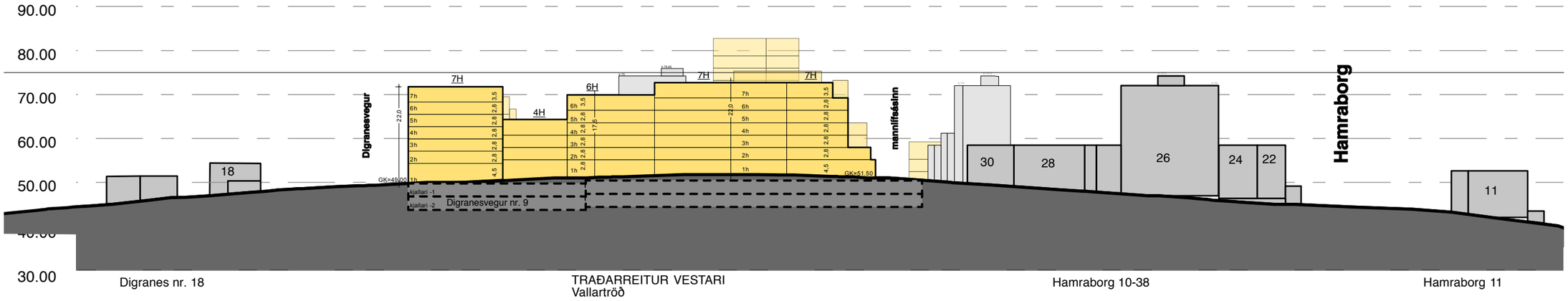
PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

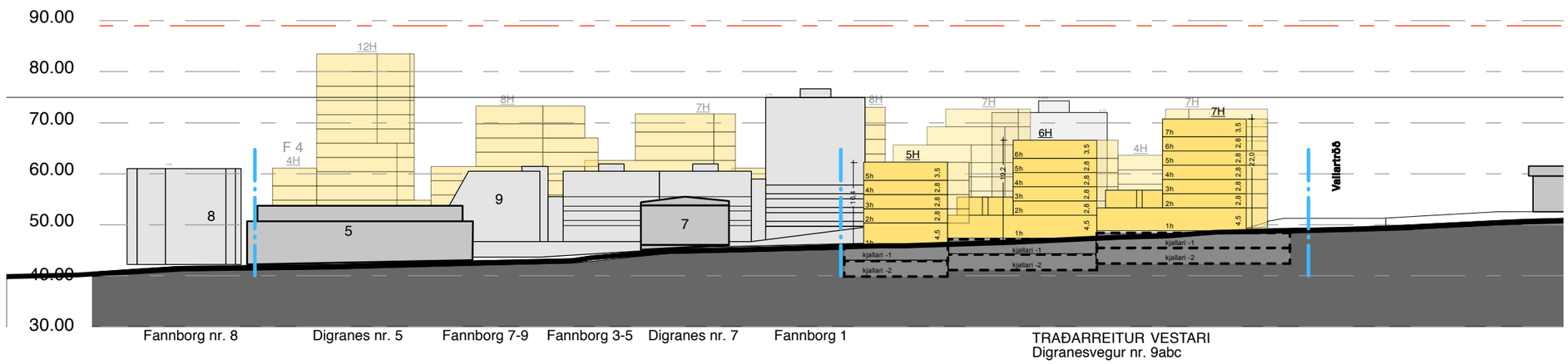
Kópavogsbær

Teikining Breyting

3.00 -

Skjal sótt af '0000' dags: 24.10.2026



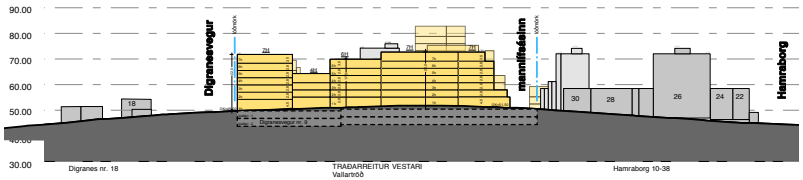


Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS

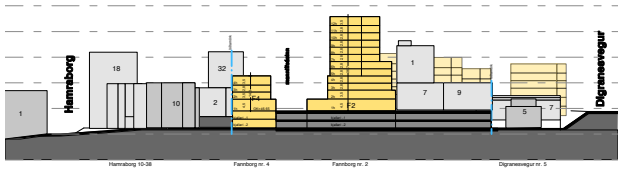
SKILMÁLARSNEIÐINGAR



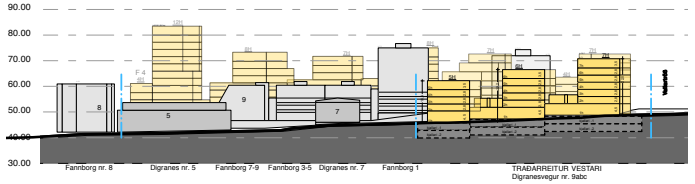
SKILMÁLASNEIÐING A-A
VALLARTRÖÐ



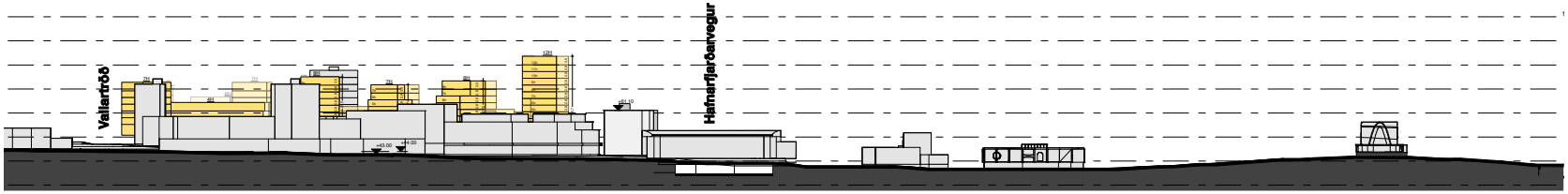
SKILMÁLASNEIÐING B-B
GRÆNI ÁSINN



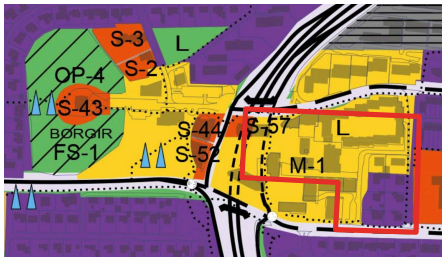
SKILMÁLASNEIÐING D-D
FANNBORG



SKILMÁLASNEIÐING C-C
DIGRANESVEGUR



SNEIÐING E-E
HAMRABORG



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Lóðamörk nýrra lóða
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar í bakgrunni

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

_____

þann _____ 20__ og í

_____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá

_____ 20_ _ með

athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20___.

D		
C		
B		
A		
BREYTING	ÁBM.	DAGS. BR.

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Fannborgarreitur B1-1
Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga II

Skilmálasneiðingar

VERKNR.	XXXX
DAGS.	XX.XX.XXXX
MKV.	1:1000 [A1]

VERKHLUTI:
DEILISKIPULAG

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Teikning: **2.00** Breyting: -

Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skipulagsráð

Hlusta

76. fundur
18. maí 2020 kl. 16:30 - 21:45
í bæjarstjórnarsal, Hábraut 2

Fundinn sátu:
Helga Hauksdóttir formaður
J. Júlíus Hafstein aðalmaður
Hjördís Ýr Johnson aðalmaður
Kristinn D Gissurarson aðalmaður
Bergljót Kristinsdóttir aðalmaður
Einar Örn Þorvarðarson aðalmaður
Sigurbjörg Erla Egilsdóttir aðalmaður

Starfsmenn
Birgir Hlynur Sigurðsson skipulagsstjóri
Berglind Ósk Kjartansdóttir starfsmaður umhverfissviðs
Smári Magnús Smárason arkitekt
Auður Dagný Kristinsdóttir arkitekt
Guðrún Edda Finnbogadóttir lögfræðingur
Bjarki Þórir Valberg starfsmaður umhverfissviðs
Bergljót Sigríður Einarsdóttir verkefnastjóri
Kristjana H Kristjánsdóttir verkefnastjóri

Fundargerð ritaði: Berglind Ósk Kjartansdóttir ritari

Dagskrá

Afgreiðsla bæjarráðs og bæjarstjórnar

1. 2004020F - Bæjarráð - 3001. fundur frá 07.05.2020

2001427 - Kjóavellir - Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar.

1909365 - Akrakór 12. Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

1910462 - Glaðheimar - vesturhluti. Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar.

Afgreiðsla bæjarráðs og bæjarstjórnar

2. 2004016F- Bæjarstjórn - 1215. fundur frá 12.05.2020

2001427 - Kjóavellir - Breytt deiliskipulag.
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum.

1909365 - Akrakór 12. Breytt deiliskipulag.
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 9 atkvæðum gegn atkvæði Bergljótar Kristinsdóttur og hjásetu Péturs H. Sigurðssonar.

1910462 - Glaðheimar - vesturhluti. Breytt deiliskipulag.
Afgreiðslu frestað.

Almenn erindi

3. 1901481- Aðalskipulag Kópavogs 2019-2031

Lögð fram og kynnt drög að vinnslutillögu að Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2031. Í vinnslutillögunni sem er dags. 14. maí 2020 kemur fram stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál innan lögsögu Kópavogs til næstu 12 ára.

Lagt fram og kynnt.

Almenn erindi

4. 2002203- Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar með áorðnum breytingum. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri vinnslutillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Miðað er við 1 bílastæði á hverja íbúð í húsnæði. Í vinnslutillögunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á íbúð í húsnæði. Í fyrirhugaðri skipulagsvinnu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Vinnslutillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Er vinnslutillagan dags. 25. febrúar 2020. Kynningartíma vinnslutillögu lauk 29. apríl 2020. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að deiliskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020. Á fundi skipulagsráðs 4. maí 2020 var afgreiðslu málsins frestað.Lögð fram minnisblöð frá samráðsfundi með fulltrúum húsfélagsins Fannborg 1-9 dags. 7.5.2020, með rekstraraðilum Fannborgar 10 og 12 dags. 8.5.2020 og með Hamraborgarráðinu dags. 12.5.2020

Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga með áorðnum breytingum að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

Fundarhlé kl. 18:55
Fundi fram haldið kl. 19:06

Bókun fundar:
"Óskað er eftir því að Skipulags- og byggingardeild hlutist til um að utanaðkomandi aðilar verði fengnir til að rýna framkomna tillögu að

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins.
Við teljum nauðsynlegt að heildarmynd sé sett fram þar sem allt skipulag svæðisins er tekið til skoðunar þó þannig að tillit sé tekið til hönnunar sem þegar er í ferli á Fannborgar- og Traðarreit vestari."

Almenn erindi

5. 2002204- Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi.

Lögð fram að lokinni kynningu vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli.

1)

Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2 sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 3-13 hæðum rísi á svæðinu fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu s.s. hótel og gististarfsemi. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 28.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 3.17 án bílakjallara og 5.17 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir 280 bílastæðum í bílakjallara á einni til tveimur hæðum og um 600 reiðhjólastæðum. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

2)

Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 3-9 hæðum fyrir allt að 300 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 25.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.75 án bílakjallara og 4.73 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 250 bílastæðum í bílakjallara á tveimur hæðum og um 400 reiðhjólastæðum. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

3)

Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir versiunar-

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

og þjónustuhúsnæði.

Vinnslutillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. febrúar 2020. Jafnframt er lagt fram minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019 þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu ásamt minnisblaði VSÓ-ráðgjöfum dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020.

Þá lögð fram ný og breytt vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts að deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur þ.e. vinnslutillaga II. Við gerð vinnslutillögu II voru framkomnar athugasemdir og ábendingar við áður kynnta vinnslutillögu hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar. Helstu breytingarnar á vinnslutillögu II eru eftirfarandi:
Á Fannborgarreit (á reit B1-1) er hæðum hús breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 28.000 m2 í sbr. áður kynntri vinnslutillögu í 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 3.17 í 2.04 og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) úr 6.46 í 3.56. Bílastæðakrafa breytist frá 280 bílastæðum í 270 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 600 í 360 reiðhjólastæði.
Á Traðarreit-vestur (á reit B4) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 25.000 m2 í áður kynntri vinnslutillögu í 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 2.75 í 2.42. Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) breytist úr 4.73 í 3.9. Bílastæðakrafa breytist frá 250 bílastæðum í 280 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 500 í 440 reiðhjólastæði.

Vinnslutillaga II er sett frá á uppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 30. apríl 2020 ásamt skýringarmyndum sem sýna m.a. breyttar hæðir húsa miðað við kynnta vinnslutillögu og vinnslutillögu II; uppdrætti sem sýna skuggavarp miðað við núverandi byggingar á svæðinu, miðað við kynnta vinnslutillögu og miðað við breytt vinnslutillögu þ.e. vinnslutillögu II; og töflu yfir fyrirhugað byggingarmagna, fjölda fermetra í íbúðum og í verslunar og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Á fundi skipulagsráðs 4. maí 2020 var afgreiðslu málsins frestað.
Lögð fram minnisblöð frá samráðsfundi með fulltrúum húsfélagsins Fannborg 1-9 dags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

7.5.2020, með rekstraraðilum Fannborgar 10 og 12 dags. 8.5.2020 og með Hamraborgarráðinu dags. 12.5.2020

Lagt fram og kynnt.

Gestir
Pálmar Kristmundsson - mæting: 17:30

Almenn erindi

6. 2003236- Borgarlínan. Verk- og matslýsing aðalskipulagsbreytinga í Reykjavík og Kópavogi.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu, í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, verk- og matslýsing aðalskipulagsbreytinga í Reykjavík og Kópavogi dags. í febrúar 2020. Í lýsingunni sem nær til fyrstu lotu Borgarlínu frá Ártúni í Reykjavík að Hamraborg í Kópavogi er gerð grein fyrir þeim áherslum sem verða í komandi skipulagsvinnu, forsendum sem skipulagið byggir á, fyrirliggjandi stefnu, umfang umhverfismats, framsetningu skipulagsgagna og fyrirhuguðum kynningum og samráði við skipulagsgerðina. Á fundi skipulagsráðs 16. mars 2020 var samþykkt að framlöð tillaga að verk- og matlýsingu verði kynnt í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga og laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 24. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Kynningartíma lauk 9. maí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartímanum.

Lagt fram, vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar og verkefnastofu Borgarlínu.

Almenn erindi

7. 2002329- Dalvegur 20-28. Breytt deiliskipulag.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu tillaga skipulags-og byggingardeildar dags. 27. febrúar 2020 að breytt deiliskipulagi við Dalveg 20 til 28 og tillögu að nýrri legu tengibrautar milli Dalvegar og Reykjanesbrautar með nýju hringtorgi við Dalveg. Deiliskipulagssvæðið sem er um 4.5 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 30 til austurs, Kópavogsdal til norðurs, Dalvegi 18 til vesturs og Reykjanesbraut til suðurs.
Nánar tiltekið er gert ráð fyrir að:
1)
Á lóð nr. 20 við Dalveg er núverandi atvinnuhúsnæði á einni hæð, 158 m2 að stærð og er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 0.04. Bílastæði á lóð verða 5. Lóðamörk og aðkoma breytist og stækkar lóð um 150

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

m2 og verður 3.420 m2.
Lóðarmörk og aðkoma breytist og stækkar lóð um 150 m2.
2)
Á lóð nr. 22 við Dalveg er núverandi atvinnuhúsnæði á einni hæð 1.100 m2 að stærð og er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 0.19. Bílastæði á lóð verða 65 þar af 35 stæði fyrir stærri bíla. Lóðamörk og aðkoma breytist og stækkar lóð um 9 m2 og verður 6.376 m2.
3)
Á lóð nr. 24 við Dalveg er núverandi atvinnuhúsnæði að hluta til á tveimur hæðum, 2.721 m2 að stærð og er gert ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðinni og reisa í þeirra stað verslunar- og þjónustuhús á 4 hæðum auk inndreginnar þakhæðar og niðurgrafinnar bílageymslu á tveimur hæðum. Grunnflötur byggingar er inndreginn á sama hátt og þakhæð um tvo metra. Heildarflatarmál eykst frá núverandi byggingarmagni sem er skráð 2.721 m2 í um 9,800 m2 án bílageymslu en hún er áætlað 5.000 m2 að stærð. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 1,6 án bílageymslu en 2.38 með bílageymslu. Bílastæði verða 270 stæði þar af 180 neðanjarðar. Lóðarstærð er áætluð 6.198 m2. Lóðamörk og aðkoma breytist. Lóð minnkar um 1.338 m2. Vegna breyttra lóðamarka færist byggingarreitur færist til vesturs.
4)
Á lóð nr. 26 við Dalveg er núverandi atvinnuhúsnæði á einni og tveimur hæðum, 2.423 m2 að stærð. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni en gert ráð fyrir endurnýjun húsnæðis að hluta til. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 0.5. Bílastæði á lóð verða 25. Lóðarstærð er áætluð 4.420 m2. Lóðamörk og aðkoma breytist. Lóðin minnkar um 285 m2.
5)
Á lóð nr. 28 við Dalveg er núverandi atvinnuhúsnæði að hluta til á tveimur hæðum, 844 m2 að stærð. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð en gert ráð fyrir endurnýjun húsnæðis að hluta til. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað um 0.26. Bílastæði á lóð verða 27. Lóðarstærð er áætluð 3.280 m2. Lóðamörk og aðkoma breytist og minnkar lóð um 285 m2.
Uppdrættir dags. 27. febrúar 2020 í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, skipulagsskilmálum, minnisblaði; Deiliskipulag Dalvegar 20-32 og breytingar á Dalvegi - umhverfismat dags. 12. febrúar 2020 ásamt hljóðskýrslu dags. í janúar 2020.
Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var samþykkt að framlögð tillaga verði kynnt í samræmi 1. mgr. 43. gr. skipyulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 10. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Kynningartíma lauk 11. maí 2020. Athugasemdir og ábendingar bćrust á kynningartímanum.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

Almenn erindi

8. 2002330- Dalvegur 30. Breytt deiliskipulag.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu tillaga skipulags-og byggingardeildar dags. 27. febrúar 2020 að deiliskipulagi lóðarinnar nr. 30 við Dalveg. Deiliskipulagssvæðið sem er um 3 ha að stærð og afmarkast af Dalvegi 32 til austurs, Kópavogsdal ásamt Skógar,- og Lækjarhjalla til norðurs, Dalvegi 22 og 28 og opnu bæjarlandi til vesturs og Reykjanesbrautar til suðurs.

Í tillögunni felst að gert er ráð fyrir að fjarlægja núverandi byggingar á lóðinni (gróðurhús) og reisa í þeirra stað þrjár byggingar fyrir verslun og þjónustu á 3-5 hæðum auk niðurgrafinnar bílageymslu. Heildarflatarmál fyrirhugaðra bygginga er áætlað um 16,500 m2 án bílageymslu en hún er áætluð um 3,500 til 4,000 m2 að flatarmáli. Hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar er áætlað um 0.8 en um 1.0 með bílageymslu. Gert er ráð fyrir 1 bílastæða í hverja 35 m2 í verslunarrými, 1 stæði á hverja 50 m2 í skrifstofurými og 1 stæði á hverja 100 m2 í geymslurými. Samkvæmt tillögunni verða um 470 bílastæði á lóðinni þar af um 140 neðanjarðar. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni á norðvestur hluta hennar. Aðkoma að lóðinni verður frá Dalvegi annars vegar og hins vegar frá nýrri húsagötu sem verður milli lóða við Dalvega 22 og 28. Nýir göngu- og hjólastígar verða lagðir samhliða götum. Samfelld akstursleið verður austast á lóðum við Dalveg 6-8 að Dalvegi nr. 32

Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 27. febrúar 2020 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 18 til 32 m.a. um umferð, umferðarhávaða og loftgæði

Nánar er gert ráð fyrir eftirfarandi breytingum:

1)

Á byggingarreit nr. 30 a við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á þremur til fimm hæðum. Hámarkshæð er áætluð 21,2 m. og hámarks byggingarmagn er áætlað 10,500 m2

2)

Á byggingarreit nr. 30 b við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á þremur hæðum. Hámarkshæð er áætluð 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3,000 m2.

3)

Á byggingarreit nr. 30 c við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á þremur hæðum. Hámarkshæð er áætluð 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3,000 m2.

Stærð lóðar er 20,688 m2 að flatarmáli.

Uppdrættir dags. 27. febrúar 2020 í mkv. 1:1000 ásamt greinargerð, skipulagsskilmálum, minnisblaði; Deiliskipulag Dalvegar 20-32 og breytingar á Dalvegi - umhverfismat dags. 27. febrúar 2020 ásamt hljóðskýrslu dags. í janúar 2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var samþykkt að framlögð tillaga verði kynnt í samræmi 1. mgr. 43. gr. skipyulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 10. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Kynningartíma lauk 11. maí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartímanum.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.

Almenn erindi

9. 2002331- Dalvegur 32 a, b og c. Breytt deiliskipulag.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu tillaga skipulags- og byggingardeildar dags. 12. febrúar 2020 að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 32a, b og c. Deiliskipulagssvæðið sem er um 3.0 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 30 til vesturs, Kópavogsdal ásamt Skógar,- og Lækjarhjalla til norðurs, Reykjanesbrautar til suðurs og Nýbýlavegar til austurs.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að:
1)
Byggingarreitur Dalvegar 32a er óbreyttur.
2)
Byggingarreitur Dalvegar 32b verður eftir breytingu 60x28 metrar.
3)
Byggingarreitur Dalvegar 32c á austurhluta lóðar breytist, stækkar til vesturs og verður 72,1 metrar að lengd og 46,4 metrar á breiddina. Gert ráð fyrir að byggingarreitur á annarri og þriðju hæð í norðaustur hluta lóðar verði á súlum yfir niðurgrafinni bílageymslu. Hæð verslunar- og skrifstofu hússins að Dalvegi 32c verður að hluta til 3 hæðir eða 11,8 metrar auk kjallara og 5 hæðir auk kjallara í austurhluta byggingarreits. Hámarks hæð byggingarreitar verður 19 metrar. Þakform er flatt þak. Hámarks byggingarmagn á lóðinni með kjöllurum og niðurgrafinni bílageymslu verður 14.265 m2 þar af er gert ráð fyrir 2.000 m2 í bílageymslu og kjallara Dalvegar 32c. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæðakrafa breytist og verður eitt stæði á hverja 100 m2 í geymslurými, eitt stæði á hverja 50 m2 í skrifstofurými og eitt stæði á hverja 35 m2 í verslun. Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag fyrir Dalveg 32 birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. október 2007 m.s.br. sem birtar voru í B- deild Stjórnartíðinda 6. desember 2017 og 8. júní 2018.
Uppdrættir dags. 27. febrúar 2020 í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, skipulagsskilmálum, minnisblaði; Deiliskipulag Dalvegar 20-32 og breytingar á Dalvegi - umhverfismat dags. 12. febrúar 2020 ásamt hljóðskýrslu dags. í janúar 2020.
Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var samþykkt að framlögð tillaga verði kynnt í samræmi 1. mgr. 43. gr. skipyulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 10. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

staðfest. Kynningartíma lauk 11. maí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartímanum.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.

Almenn erindi

10. 2004306- Vogatunga 45. Breytt deiliskipulag.

Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Vígfúsar Halldórssonar byggingatæknifræðings dags. 22. febrúar 2020 fh. lóðarhafa Vogatungu 45 þar sem óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi. Óskað er eftir að reisa 11,9 m2 sólstofu á suðurhlið hússins. Uppdráttur í mkv. 1:100 dags. 22. febrúar 2020. á fundi skipulagsráðs 20. apríl 2020 var samþykkt með tilvísan til 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum Vogatungu 23, 25, 27, 29, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 47 og 49. Fyrir liggur undirritað samþykki lóðarhafa í grennd fyrir breytingunni og því er kynningartími styttur.

Skipulagsráð samþykkir erindið, vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Almenn erindi

11. 1911866- Grundarhvarf 10. Breytt deiliskipulag.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu tillaga Þorgeirs Þorgeirssonar, arkitekts fh. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar nr. 10 við Grundarhvarf. Í gildandi deiliskipulagi lóðarinnar, samþykkt í bæjarstjórn 2007 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. mars 2007 nr. 271, er gert ráð fyrir einbýlishúsi á einni hæð á lóðinni allt að 290 m2 að grunnfleti. Flatarmál lóðarinnar er 1.120 m2 og nýtingarhlutfall 0,26. Miðað er við þrjú bílastæði á lóð og hámarkshæð 4,0 m miðað við aðkomuhæð.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að á lóðinni rísi einnar hæðar parhús, Grundarhvarf 10b og 10c, samtals um 350 m2 að grunnfleti auk kjallara (tæknirými og geymslur) um 37 m2 að flatarmáli. Áætlað nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,34 og fyrirhuguð hámarkshæð er áætluð 3,9 m miðað við aðkomuhæð. Gert er ráð fyrir bílskýlum undir Grundarhvarfi 10b og 10c ´samt fjórum bílastæðum áa lóð. Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv 1:1000 ásamt greinargerð og skýringarmyndum dags. í mars 2020.
Á fundi skipulagsráðs 16. mars 2020 var samþykkt með tilvían til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 24. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

staðfest. Kynningartíma lauk 18. maí 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.

Skipulagsráð samþykkir erindið, vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Kristinn Dagur Gissurarson situr hjá við afgreiðslu málsins.

Almenn erindi

12. 2003201- Fífuhvammur 31. Kynning á byggingarleyfi.

Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Guðbjarts Á. Ólafssonar, tæknifræðings fh. lóðarhafa Fífuhvamms 31 þar sem óskað er heimildar til að reisa um 20 m2 sólstofu á þaki bílskúrs. Uppdrættir í mkv. 1:100 dags. 30. janúar 2020.
Á fundi skipulagsráðs 16. mars 2020 var samþykkt með tilvísan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Fífuhvammi 29, Víðihvammi 22 og 24. Kynningartíma lauk 18. maí 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.

Skipulagsráð samþykkir erindið, vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Almenn erindi

13. 1911155- Akrakór 8. Breytt deiliskipulag.

Lögð fram að nyju að lokinni kynningu tillaga Páls Poulsen, arkitekts fh. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar nr. 8 við Akrakór. Í gildandi deiliskipulagi er miðað við að á lóðinni sem er 886 m2 verði byggt einbýlishús á einni hæð auk kjallara, 350 m2 að samanlögðum gólffleti og nýtingarhlutfall því 0,40. Miðað er við að mesta hæð fyrirhugaðs húss skv. gildandi deiliskipulagi sé 4,8 m miðað við aðkomuhæð, hámarkshæð miða við kjallara 7,5 m og vegghæð 6,3 m. Gert er ráð fyrir að þakform sé frjálst og 3 stæðum á lóð. Í framlagðri tillögu að breyttu deiliskipulagi er miðað við að lóðinni verði skipt í tvennt og á henni verði byggt parhús á einni hæð auk kjallara samtals um 420 m2 að samanlögðum gólffleti. Nýtingarhlutfall verði 0,48 og tvö bílastæði á íbúð. Hámarks vegghæð verði 6,7 m í stað 6,3 m sbr. gildandi deiliskipulag. Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar. Á fundi skipulagsráðs 18. nóvember 2019 var samþykkt að framlögð tillaga verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 26. nóvember 2019 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Kynningartíma lauk 11. maí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartímanum.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Almenn erindi

14. 2005174- Auðbrekka 9-11. Breytt deiliskipulag.

Lagt fram erindi Jakobs Líndal arkitekts dags. 7. maí 2020 fh. lóðarhafa Auðbrekku 9-11 það sem óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi. Í breytingunni felst að atvinnuhúsnæði á neðstu hæð hússins verði skráð sem íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir að koma fyrir 9 stúdíóíbúðum í rýminu, hver um sig 46 m2 ásamt 17 m2 geymslulofti. Íbúðunum fylgja 11 bílastæði. Samþykki lóðarhafa í húsinu liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 dags. 7. maí 2020.

Afgreiðslu frestað.

Almenn erindi

15. 2005168- Nýbýlavegur 2-12. Breytt deiliskipulag.

Lagt fram erindi skipulags- og byggingardeildar dags. 18. maí 2020 þar sem ger er ráð fyrir breyttu deiliskipulagi fyrir lóðirnar Nýbýlaveg 2-12 (svæðið afmarkast af Skeljabrekku við Hafnarfjarðarveg til vesturs, íbúðarbyggð Lundar til norðurs og Nýbýlavegar 14 til austurs og Dalbrekku til suðurs). Í breytingunni felst að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðarmörk lóða stækki í samræmi við það. Að Nýbýlavegi 4, 6 og 8 er fallið frá að heimila samtals 46 íbúðir og í stað þess gert ráð fyrir 4.600 m2 í nýju atvinnuhúsnæði. Að Nýbýlavegi 6 er gert ráð fyrir einni íbúð. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á heildarbyggingarmagni, fjölda bílastæða og hæð húsa á umræddum lóðum miðað við gildandi deiliskipulag.
Að Nýbýlaveg 10 verður fallið frá áætlun um atvinnuhúsnæði í suðurhluta byggingarreits og veitt heimild fyrir 33 íbúðum auk bílageymslu og stoðrýma í kjallara. Heildarfjöldi íbúða á lóðinni eftir breytingu verður 80 íbúðir. Heildarflatarmál eykst í 10.615 m2 og hluti byggingarreita hækkar um eina hæð. Nýtingarhlutfall lóðar hækkar úr 2.9 í 3.1 og fjöldi bílastæða eykst úr 92 í 114 stæði, eða 1.3 bílastæði á íbúð. Að Nýbýlavegi 2 og 12 eru ekki ráðgerðar aðrar breytingar en lóðarstækkun. Heildarstækkun lóða á Nýbýlavegi 2-12 verður 4.417 m2.

Skipulagsráð samþykkir að framlögð tillaga verði auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fundarhlé kl. 19:36
Fundi fram haldið kl. 19:56

Almenn erindi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

16. 2005566- Hljóðalind 9. Breytt deiliskipulag.

Lagt fram erindi Auðuns Elíssonar byggingafræðings dags. 20. apríl 2020 fh. lóðarhafa Hljóðulindar 9 með ósk um breytt deiliskipulag. Í breytingunni felst að reisa 12 m2 skúr á vesturhlið hússins. Uppdráttur í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 20. apríl 2020.

Skipulagsráð samþykkir að framlögð tillaga verði grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir lóðarhöfum Hljóðalindar 7, 8, 10, 11, 12, Heimalindar 8 og 10.

Almenn erindi

17. 2005626- Tillaga fyrir skipulagsráð frá Pírötum, BF Viðreisn og Samfylkingunni um íbúakönnun og árangursmat.

Lögð fram tillaga frá Pírötum, BF Viðreisn og Samfylkingu um íbúakönnun og árangursmat á því hvernig til tekst að ná markmiðum með skipulagi sett í verklag. Lagt er til að setja íbúakönnun nýrra hverfa sem skilyrði eftir að uppbyggingu lýkur og reynsla er komin af umhverfinu. Byrjað verður að kanna viðhorf íbúa í Glaðheimahverfinu með netkönnun. Spurningalisti verður þróaður í samstarfi við fagaðila sem sér um úrvinnslu og samantekt. Verði þessi vinna hafin sem fyrst geta niðurstöður hennar nýst í hinu veigamikla nýja skipulagi í Hamraborginni.

Lagt fram minnisblað Sigrúnar Maríu Kristinsdóttur, verkefnastjóra íbúatengsla; Íbúakönnun um ný hverfi í Kópavogs. Í minnisblaðinu sem dags. er 14. maí 2020 kemur m.a. fram mögulega útfærsla á íbúakönnun meðal íbúa í nýjum hverfum bæjarins þar sem reynt verður að vega og meta nýju hverfin út frá viðhorfi íbúanna sjálfra sem nýta má við áframhaldandi skipulagsgerð og framkvæmdir í Kópavogi.

Fundarhlé kl. 20:46
Fundi fram haldið kl. 20:49

Fundarhlé kl. 20:52
Fundi fram haldið kl. 21:00

Almenn erindi

18. 2005446- Bergsmári 5. Breytt aðkoma að bílastæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Lagt fram erindi lóðarhafa Bergsmára 5 þar sem óskað er eftir að bæta við tveimur bílastæðum til hliðar við núverandi bílastæði og lækka þar með kantstein á ca. 8 metra kafla sbr. erindi og skýringamyndir.

Skipulagsráð samþykkir erindið. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Önnur mál

19. 2005663- Tillaga frá Pírötum, BF Viðreisn og Samfylkingu um samráð í skipulagsmálum.

Óskum eftir minnisblaði og kynningu á verklagi við gerð skipulagstillagna með hliðsjón af því sem fram kom á fundinum.

Vísað til úrvinnslu skipulags- og byggingardeildar.

Kristinn Dagur Gissurarson greiðir atkvæði gegn tillögunni.

Fundi slitið - kl. 21:45.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Samráðsfundur með fulltrúum Fannborg 1-9

Fundargerð

Samráðsfundur haldinn 29. janúar 2021 í fundarsal Vatnsenda, bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1 í Kópavogi. Mætt eru Ármann Kr. Ólafsson, Helga Hauksdóttir, Birgir H. Sigurðsson, Ásthildur Helgadóttir, Steingrímur Hauksson, Konráð Konráðsson, Hákon Gunnarsson, Jón Gestur Sveinbjörnsson, Hjalti Kristjánsson, Guðrún Edda Finnbogadóttir, Bjarki Valberg.

Minnispunktar:

Málsnúmer: 2002204 – Miðbær – Deiliskipulag – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur

Fundur hófst kl. 10.00.
Hákon Gunnarsson kynnti fundargesti og opnaði fundinn og gerði grein fyrir eftirfarandi atriðum:

- Hlakka til að taka þátt í uppbyggingu á miðsvæði Hamraborgar
- Áhyggjum íbúa í Fannborg 1-9 og aðgengi á framkvæmdatíma
- Sendar verði inn í framhaldinu athugasemdir á athugasemdartíma
- Fjallaði um forsendur framkvæmdar og ábyrgðaraðila

Konráð Konráðsson tók til máls og ræddi um eftirfarandi þætti:

- Fjallaði um áhyggjur að aðgengi á framkvæmdatíma
- Fjallaði um efasemdir um aðgengi að framkvæmdatíma loknum
- Fjallaði um fækkun bílastæða á svæðinu
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða á framkvæmdatíma
  - Við Neðstutröð
  - Við austur enda Landsbankans Hamraborg
- Fjallaði um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða og vegalengdir frá inngöngum
- Fjallaði um burðarþol bygginga Fannborg 1-9 fyrir framkvæmdum á svæðinu
- Fjallaði um nálægð framkvæmda við Fannborg 1-9
- Fjallaði um mikilvægi þess að fá skoðun á byggingum áður en framkvæmdir hefjast

Ármann Kr. Ólafsson fór yfir eftirfarandi atriði:

- Heildarmynd svæðisins fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar
- Rammahugmynd frá Hamraborg að Sundlaug Kópavogsbæjar
- Fjallaði um þróun þéttingarsvæða í Kópavogi
  - Bryggjuhverfi
  - Vesturvör
  - Hafnarbraut
  - Uppbygging er þrepaskipt eftir áætlun
- Hamraborg mest spennandi þéttingarsvæði Höfuðborgarsvæðisins
- Samfélagsleg blöndun í Hamraborg – Yngra fólk
- Fjölbreytt íbúa og íbúðasamsetning
- Borgarlína – Tækifæri fyrir Hamraborg
  - Borgarlína og þétting byggðar
  - Breyttar ferðavenjur
  - Bíllaus lífstíll
- Farið verður yfir athugasemdir og ábendingar
  - Tillagan getur tekið breytingum - Aðlagað og breytt til að fá betri niðurstöðu
- Miðbæjarsvæðið kallar á aukinn þéttleika
  - Klára þarf miðbæinn og efla og styrkja hann

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Ármann Kr. Ólafsson fór yfir eftirfarandi atriði:
- Búa til áætlun fyrir íbúa
  - Raskið verði sem minnst á framkvæmdatíma
  - Samfella í verkþáttum
  - Aðgengi og bílastæði fyrir hreyfihamlaða á framkvæmdatíma
- Úttekt verður gerð fyrir framkvæmdatíma
- Leyfi verður gefið út þegar það er búið að:
  - Mæla burðarþol
  - Skoða og ljósmynda byggingar
  - Útfæra aðgengi og bílastæði

Steingrímur Hauksson veitti upplýsingar um eftirfarandi þætti:
- Aðgengismál á framkvæmdatíma
- Ónæði á framkvæmdatíma og að stytta framkvæmdatíma eins og hægt væri
- Verið sé að vinna nánari skoðun á
  - Ráðstöfun bílastæða á framkvæmdatíma
  - Ráðstöfun bílastæða fyrir hreyfihamlaða á framkvæmdatíma
  - Úttekt á húsnæði við framkvæmdasvæðið stendur yfir
- Stæði bæjarins á svæðinu og undir í bílakjallara hjá Hamraborg
- Skoðun á ástandi húsa og skráning
  - Burðarþol verður greint og sú vinna stendur yfir
- Mælar á framkvæmdatíma og álag
- Ástand klappar og jarðvegframkvæmdir á svæðinu

Jón Gestur Sveinbjörnsson gerði fyrirspurn um bílastæði fyrir hreyfihamlaða við Greiningar- og ráðgjafamiðstöð ríkisins. Ítrekaði óskir um greiningu á burðarþoli húsanna. Íbúðir í Fannborg orðnar óseljanlegar og ekki hægt að selja þær.

Guðrún Edda Finnbogadóttir gerði grein fyrir að nánari útfærsla á bílastæðum á framkvæmdatíma væri þörf.

Konráð Konráðsson bætti við eftirfarandi:
- Erfitt að meta og taka afstöðu til skipulagsins þegar bílastæði fyrir hreyfihamlaða og aðgengi á framkvæmdatíma liggur ekki fyrir.
- Mikilvægt sé að skoða burðarþol húsanna áður en framkvæmdir hefjast.
- Það þarf að skoða fýsileika framkvæmda, kannski er ekki hægt að láta þetta ganga upp
- Framkvæmdatíma er 5-7 ár.

Steingrímur Hauksson svarar að framkvæmdatími sé fyrr báða reitina Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.

Bjarki Valberg fór yfir eftirfarandi atriði:
- Mögulegum bílastæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á mismunandi framkvæmdafasa
- Fór yfir mögulega tímaramma framkvæmdar og tilhögun framkvæmdafasa.

Hjalti Kristjánsson fór yfir eftirfarandi atriði:
- Samningar Kópavogsbæjar og sala á bæjarskrifstofum
- Ábyrgðaraðila á framkvæmd og bótarskyldu
- Áreiðanleikakönnun

Birgir Hlynur Sigurðsson gerði grein fyrir heildarmynd, stóru myndinni fyrir Hamraborgarsvæðið og að Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur sé unnin í anda þeirra skipulagsáætlana.
Fundi lauk kl. 11.30.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Samráðsfundur með fulltrúum Hamraborg 10 og 12

Fundargerð

Samráðsfundur haldinn 22. janúar 2021 í fundarsal Vatnsenda, bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1 í Kópavogi. Mætt eru Helga Hauksdóttir, Birgir H. Sigurðsson, Ásthildur Helgadóttir, Steingrímur Hauksson, Benjamín Magnússon, Sævar Geirsson, Kolbeinn Reginsson, Áslaug Traustadóttir, Aðalheiður E. Kristjánsdóttir, Bjarki Valberg.

Dagskrá:

Málsnúmer: 2002204 – Miðbær – Deiliskipulag – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur

Fundur hófst kl. 10.00.
Benjamín Magnússon gerði grein fyrir eftirfarandi atriðum:
- Samningum við Hamraborg 10-12.
- Byggingar- og umferðarmagn á svæðinu
- Hönnun á Hamraborg 10-12

Benjamín Magnússon kynnti tillögu sína að útfærslu á Fannborgarreit.
- Byggir á teikningum síðan 1979
- Tröppur sýndar og myndir frá Þórshöfn

Fjallað um bensínstöð á svæðinu og þátttöku í rekstri fasteigna.
Farið yfir og fjallað um aðgengi að Hamraborg 10-12 á framkvæmdatíma og að lokunum framkvæmdum á svæðinu.
- Fjallað sérstaklega um aðgengi hreyfihamlaðra og akstursþjónustu.
- Farið yfir mikilvægi upplýsingagjafar á framkvæmdatíma

Farið yfir hæðarsetningar á landi á svæðinu við framkvæmdir á Fannborg 2, 4, 6, og Fannborg 1-9.
- Vallartröð yrði lækkuð upphaflega
- Miðsvæði Fannborgar 2 hefði verið ætlað lægra í landi í upphafi
- Fjallað um hæð Fannborgar 1 sem er 10 hæðir.

Farið yfir stöðu svæðisins í dag og hvernig það hefur verið að þróast
- Mögulegt myndavélaeftirlit og bætt lýsing
- Farið yfir óskir um að Hamraborg sjálf og bæjarrými myndi verða sambærilegt í gæðum og ný almenningssvæði skipulagstillögunnar
- Fjallað um undirgögn á svæðinu
- Farið yfir aðdráttarafl svæðisins og áhrif á verslun og þjónustu
- Fjallað um mikilvægi innviða fyrir hjólreiðar á svæðinu í heild sinni og breyttar ferðavenjur

Fjallað um tilkomu hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu og bílastæði á svæðinu.
- Þörf á bílastæði fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu
- Þörf á bílastæðum fyrir Borgarlínu

Klukkan 11.00 þurfa Birgir H. Sigurðsson, Ásthildur Helgadóttir og Steingrímur Hauksson að yfirgefa fund.
Rætt um torgsvæði við Hamraborg 10-12 samkvæmt skipulagstillögu
- Rætt um möguleika svæðisins
- Mikilvægt og sólríkt svæði sem getur orðið mjög gott

Fundi lauk kl. 11.30.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Samráðsfundur með fulltrúum Hamraborgaráðinu

Fundargerð

Samráðsfundur haldinn 5. febrúar 2021 í fundarsal Vatnsenda, bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1 í Kópavogi. Mætt eru Ólafur Haraldsson, Einar Stefánsson, Helga Hauksdóttir, Birgir H. Sigurðsson, Ásthildur Helgadóttir, Steingrímur Hauksson, Guðrún Edda Finnbogadóttir, Bjarki Valberg.

Minnispunktar:

Málsnúmer: 2002204 – Miðbær – Deiliskipulag – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur

Fundur hófst kl. 10.00.
Ólafur Haraldsson kynnti fundargesti og opnaði fundinn og gerði grein fyrir eftirfarandi atriðum:

- Innakstur og útakstur á nýju bílastæðahúsi
- Möguleika á að tengja saman bílastæðahúsin
- Bílastæðafyrirkomulag í bílastæðahúsum og gjaldskyldu
- Bílar munu flæða á milli
- Utan að komandi eru að leggja í bílastæðahúsi Hamraborgar 14-38 og fara annað
- Húsvörður var á svæðinu og aðstaða er til staðar í dag í bílastæðahúsi
- Skuggavarp á Hamraborg 30-38 og núverandi skuggavarp Fannborgar á Hamraborg 30-38
- Fjallaði um Hafnatorg og áhyggjur af vindaðstæðum þar og ekki megi skapa sömu aðstæður
- Framkvæmdatíma og hvernig rask verði á framkvæmdatíma
- Ástand húsanna og plötu yfir Geislagarði
- Áhyggjur af notkun bílastæða og mögulega aðgangsstýringu á framkvæmdatíma að bílastæðahúsi Hamraborgar 14-38
- Vanrækslu bæjarins að sinna viðhaldi á Geislagarði
- Hlutdeild Kópavogsbæjar 18% þ.e. 52 bílastæði í bílastæðahúsi undir Hamraborg 14-38.
- Umferð eftir að framkvæmdum líkur og flæði inn á Vallartröð og inn í Hamraborg
- Breytta útkeyrslu úr núverandi bílastæðahúsi Hamraborgar 14-38.
- Skort á fjármagni í Hamraborgina sjálfa í áratugi
    - Áhrif á íbúðaverð
    - Geislagarður grotnar niður og lekur niður í bílastæðahús
    - Ekki hægt að snyrta til útaf leka
- Hamraborgin á mikið inni
    - Ekkert gerst í 20 ár
    - Þurfti að laga Geislagarð fyrir 10 árum
    - Geislagarður ekkert nýttur í dag, aðgengi um rör og ekkert á svæðinu
    - Snjóbræðslan virkar ekki – Geislagarður eins og mýri
    - Vatnar þyngdartakmörk fyrir plötuna á Geislagarði
    - Of þungar vinnuvélar hafa farið inn á plötuna og hún sprungin og lekur í kjölfarið
- Af hverju er Geislagarður almenningsgarður ætti að vera garður íbúa
- Nýja skipulagið verður fínt og flott en Hamraborg skilin eftir
    - Verður að gera eitthvað fyrir Hamraborg sjálfa og íbúa
- Fólk vill ekki flytja inn í flott og fínt á B1-1 og B4 með Hamraborgina eins og hún er núna
- Fjöldi íbúða í Hamraborg í eigu Kópavogsbæjar
- Eignarhald íbúða
    - Þróun íbúa blöndunar
    - Þróun aldursskiptingar íbúa
- Aðgengi neyðarbíla um Geislagarð fyrir íbúa og til að flytja
- Neyðarbifreiðar komast ekki að öllum inngöngum í gegnum bílastæðahús sökum hæðar
    - Galli í upprunalegri hönnun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Steingrímur Hauksson fór yfir eftirfarandi atriði
- Gjaldskylda á öllu svæðinu
- Möguleika á aðgangsstýringu á framkvæmdatíma
- Útkeyrslu frá bílastæðahúsi Hamraborgar 14-38
- Mögulegar framkvæmdir á Vallartröð
  - Gönguleiðir og hjólastíga
- Endingu Geislagarðs og viðgerð í bílastæðahúsi
- Snjóbræðslu fyrir Hamraborg 14-38 og svæðið
- Fór yfir efnisatriði áhyggjur íbúa
  - Samgöngur-Umferð
  - Framkvæmdatími
  - Vindur
  - Skuggavarp

Helga Hauksdóttir spyr um aðgengi að bílastæðum þegar fólk er að koma heim kl. 16 og kl. 17 og fær þau svör að erfitt sé að fá bílastæði kl. 16 en betra kl. 17. Þegar Ólafur ræðir um bílastæði á framkvæmdatíma fær Helga það staðfest hjá Ólafi að íbúar Hamraborgar 14-38 vilji fá aðgangsstýringu á framkvæmdatíma og síðan gjaldskyldu sem Ólafur staðfestir. Þegar Ólafur fjallar um að Hamraborgin eigi mikið inni þá spyr Helga að því hvort íbúar finnist eins og þeir séu skilinn út undan og Ólafur staðfestir þá upplifun. Helga spyr Ólaf hvort Geislagarður sé nýttur af öðrum og Ólafur svara að svo sé ekki, aðkoma um rör og ekkert á svæðinu.

Einar Stefánsson bendir á mikilvægi þess að akstur neyðarbifreiða, sjúkrabíla sé tryggður á framkvæmdatíma og að framkvæmdum loknum. Einar bætir við að Geislagarður sé alveg ónothæfur og eins og mýri í dag og það verði að koma til úrbóta sem fyrst.

Helga Hauksdóttir fjallar um brú yfir Vallartröð. Helga fjallar um að það sé erfitt að vera með gras á plötu.

Birgir H. Sigurðsson spyr Ólaf um tilfinningu fyrir hversu mikið er lagt í bílastæðahúsi Hamraborgar 14-38 sem er utan að komandi og Ólafur svarar mjög mikið. Bílastæðagjald hátt í miðbæ Reykjavíkur, fólk leggur og tekur ásinn niður í bæ. Einnig eru aðrir að geyma árstímabundna bíla sína í kjallaranum. Birgir spyr Ólaf hvort hann hafi rætt við íbúa um Fannborgarreit og Traðarreit-vestur og hverjar séu áhyggjur þeirra. Ólafur segist hafa gert það og aðal áhyggjuefnin séu skuggavarp á íbúðir 30-38. Birgir fjallar um að mesta raskið er talið í mánuðum. Birgir spyr hvor þekkt sé fjöldi bíla á íbúð í Hamraborg og að hæðarlega Vallartraðar hefði upprunalega átt að vera neðar. Birgir spyr Ólaf um blöndun íbúa og aldursskiptingu. Ólafur svarar því að mikið sé um erlent fólk sem sé að kaupa í Hamraborg eða fólk sem er komið yfir 80 ára aldur.

Bjarki Valberg fjalli um og gerði grein fyrir greiningum á skuggavarpi og vind.

Fundi var slitið kl. 11.00.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skipulagsráð

Hlusta

79. fundur
07. júlí 2020 kl. 09:00 - 12:25
á Digranesvegi 1, Vatnsenda 1. hæð

Fundinn sátu:
Helga Hauksdóttir formaður
J. Júlíus Hafstein aðalmaður
Hjördís Ýr Johnson aðalmaður
Kristinn D Gissurarson aðalmaður
Bergljót Kristinsdóttir aðalmaður
Einar Örn Þorvarðarson aðalmaður
Sigurbjörg Erla Egilsdóttir aðalmaður

Starfsmenn
Birgir Hlynur Sigurðsson skipulagsstjóri
Berglind Ósk Kjartansdóttir starfsmaður umhverfissviðs
Steingrímur Hauksson sviðsstjóri skipulags- umhverfissviðs
Auður Dagný Kristinsdóttir arkitekt
Guðrún Edda Finnbogadóttir lögfræðingur
Bjarki Þórir Valberg starfsmaður umhverfissviðs
Bergljót Sigríður Einarsdóttir verkefnastjóri
Kristjana H Kristjánsdóttir verkefnastjóri

Fundargerð ritaði: Auður D. Kristinsdóttir arkitekt

Dagskrá

Skipulagsráð samþykkti að fresta fundi til 7. júlí 2020 vegna tafa við útsendingu fundargagna.

Afgreiðsla bæjarráðs og bæjarstjórnar

1. 2006007F - Bæjarráð - 3007. fundur frá 18.06.2020

2005626 - Tillaga frá Pírötum, BF Viðreisn og Samfylkingunni um íbúakönnun og árangursmat.
Bæjarráð vísar málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

2002329 - Dalvegur 20-28. Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

2002330 - Dalvegur 30. Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

2006376 - Kórsalir 1. Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

2006762 - Þorrasalir 37. Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Afgreiðsla bæjarráðs og bæjarstjórnar

2. 2006004F - Bæjarstjórn - 1218. fundur frá 23.06.2020

2005626 - Tillaga frá Pírötum, BF Viðreisn og Samfylkingunni um íbúakönnun og árangursmat.
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum.

2002329 - Dalvegur 20-28. Breytt deiliskipulag.
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með sex atkvæðum gegn þrem atkvæðum Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur, Einars Arnar Þorvarðarsonar og Theódóru Sigurlaugar Þorsteinsdóttur og hjásetu Elvars Páls Sigurðssonar og Bergljótar Kristinsdóttur.

2002330 - Dalvegur 30. Breytt deiliskipulag.
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með sex atkvæðum gegn þrem atkvæðum Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur, Einars Arnar Þorvarðarsonar og Theódóru Sigurlaugar Þorsteinsdóttur og hjásetu Elvars Páls Sigurðssonar og Bergljótar Kristinsdóttur.

2006376 - Kórsalir 1. Breytt deiliskipulag.
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum.

2006762 - Þorrasalir 37. Breytt deiliskipulag.
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum.

Almenn erindi

3. 18051285 - Kosningar í skipulagsráð 2018-2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kosning sjö aðalmanna og jafnmargra til vara.
Kosningu hlutu:
Aðalmenn:
Af A-lista:
Hjördís Ýr Johnson
Júlíus Hafstein
Helga Hauksdóttir
Kristinn D. Gissurarson
Af B-lista:
Bergljót Kristinsdóttir
Einar Örn Þorvarðarson
Sigurbjörg Erla Egilsdóttir

Bæjarstjórn samþykkir með 10 atkvæðum og hjásetu Theódóru S. Þorsteinsdóttur að Helga Hauksdóttir verði kjörin formaður og
Bæjarstjórn samþykkir með 11 atkvæum að Hjördís Ýr Johnson verði kjörin varaformaður.

Varamenn:
Af A-lista:
Guðmundur G. Geirdal
Sigríður Kristjánsdóttir
Birkir Jón Jónsson
Jónas Skúlason

Af B-lista:
Pétur Hrafn Sigurðsson
Hreiðar Oddson
Ásmundur Almar Guðjónsson

Lagt fram.

Almenn erindi

4. 1711368 - Bakkabraut 2-4 og Bryggjuvör 1, 2, 3. Svæði 13.

Lögð fram og kynnt hugmynd Atelier arkitekta að endurskipulagningu lóða við Bakkabraut 2-4 og Bryggjuvör 1, 2 og 3. Í hugmyndinni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum verði fjarlægðar og íbúðarhús byggð í þess stað. Hugmynd in er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:500 ásamt skýringarmyndum dags. 26. júní 2020. Björn Skaptason, atkitekt gerir grein fyrir tillögunni.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

Skipulagsráð samþykkir að hafin verði vinna við gerð deiliskipulags á svæði 13.

Almenn erindi

5. 1905126 - Dalaþing 13. Breytt deiliskipulag.

Einar Ólafsson, arkitekt gerir grein fyrir málinu.

Lagt fram og kynnt. Afgreiðslu frestað.

Almenn erindi

6. 1901481 - Aðalskipulag Kópavogs 2019-2031

Lögð fram vinnslutillaga að nýju aðalskipulagi fyrir Kópavogsbæ, Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2031 plús. Í vinnslutillögunni sem er dags. 3. júlí 2020 kemur m.a. fram stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál innan lögsögu Kópavogs til næstu 12 ára. Ennfremur lagt fram umhverfismat aðalskipulagsins unnið af verkfræðistofunni Mannviti, umhverfisskýrsla dags. maí 2020. Matið er unnið í samræmi við lög nr. 105 frá 2006 en markmið laganna er að stuðla að sjálbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt stuðla að því að við áætlanagerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.

Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Almenn erindi

7. 2002203 - Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar með áorðnum breytingum (vinnslutillaga II). Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnc grunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri vinnslutillögu er miðað við að núverandı byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Miðað er við 1 bílastæði á hverja íbúð í húsnæði. Í vinnslutillögunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á íbúð í húsnæði. Í fyrirhugaðri skipulagsvinnu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Vinnslutillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Er vinnslutillagan dags. 25. febrúar 2020. Kynningartíma vinnslutillögu lauk 29. apríl 2020. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að deiliskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020. Á fundi skipulagsráðs 4. maí 2020 var afgreiðslu málsins frestað.Lögð fram minnisblöð frá samráðsfundi með fulltrúum húsfélagsins Fannborg 1-9 dags. 7.5.2020, með rekstraraðilum Fannborgar 10 og 12 dags. 8.5.2020 og með Hamraborgarráðinu dags. 12.5.2020
Skipulagsráð samþykkti 18. maí 2020 að framlögð vinnslutillaga með áorðnum breytingum (vinnslutillaga II) að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til athugasemda og ábendinga var til 30. maí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartíma.

Tillagan lögð fram að nýju ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum.

Fundarhlé hófst kl. 11:25, fundi fram haldið kl. 11:40.

Skipulagsráð samþykkir að á grundvelli framlagðar vinnslutillögu II að breyttu aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt verði hafin vinna við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir umrætt svæði. Samhliða þeirri vinnu verður farið í frekara samráð við íbúa og aðra

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

hagsmunaaðila.

Bókun:
Undirrituð leggja til að samhliða vinnu við skipulag tveggja byggingarreita á Fannborgarsvæði, nánar tiltekið reita B1-1 og B4 verði hafin vinna við að endurskoða svæðið sem skilgreint er sem miðsvæði Hamraborgar í aðalskipulagi Kópavogs og sem „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040. Jafnframt að umhverfissvið kynni skipulagsráði tillögur sínar að útfærslu á reit F4.
Til þess að kjarni geti flokkast sem samgöngumiðja þarf þétting íbúðarbyggðar að vaxa úr 30% í 66% á svæðinu fyrir árið 2040 samkvæmt svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040. Hægt er að ná þessari þéttingu fram með ýmsu móti án þess að skerða gæði íbúa sem fyrir eru á svæðinu mikið. T.d. með því að taka inn í svæðið lóðir sunnan Digranesvegar og Borgarholtsbrautar sem bjóða upp á töluverða aukningu íbúðabyggðar án skerðingar fyrir núverandi íbúa. Núverandi vinnslutillögur eiga ekki við svæðið í heild, aðeins næsta nágrenni reitanna sem um ræðir. Ekki hafa verið sýndar sannfærandi útfærslur á hugmyndum um almenningsrými sem lagðar hafa verið fram enda er hagur lóðarhafa af þeirri viðbótarvinnu takmarkaður.
Bergljót Kristinsdóttir, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir og Einar Þorvarðarson.

Almenn erindi

8. 2002204 - Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi.

Lögð fram að lokinni kynningu vinnslutillaga II Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli.
1)
Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2 sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 3-13 hæðum rísi á svæðinu fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu s.s. hótel og gististarfsemi. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026

byggingarmagn verður um 28.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 3.17 án bílakjallara og 5.17 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir 280 bílastæðum í bílakjallara á einni til tveimur hæðum og um 600 reiðhjólastæðum. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.
2)
Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 3-9 hæðum fyrir allt að 300 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 25.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.75 án bílakjallara og 4.73 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 250 bílastæðum í bílakjallara á tveimur hæðum og um 400 reiðhjólastæðum. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.
3)
Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Vinnslutillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. í febrúar 2020. Jafnframt er lagt fram minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019 þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu ásamt minnisblaði VSÓ-ráðgjöfum dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020.

Þá lögð fram ný og breytt vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts að deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur þ.e. vinnslutillaga II. Við gerð vinnslutillögu II voru framkomnar athugasemdir og ábendingar við áður kynnta vinnslutillögu hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar. Helstu breytingarnar á vinnslutillögu II eru eftirfarandi:
Á Fannborgarreit (á reit B1-1) er hæðum hús breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 28.000 m2 í sbr. áður kynntri vinnslutillögu í 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 3.17 í 2.04 og nýtingarhlutfall ofan-

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

og neðanjarðar (samanlagt) úr 6.46 í 3.56. Bílastæðakrafa breytist frá 280 bílastæðum í 270 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 600 í 360 reiðhjólastæði.
Á Traðarreit-vestur (á reit B4) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 25.000 m2 í áður kynntri vinnslutillögu í 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 2.75 í 2.42. Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) breytist úr 4.73 í 3.9. Bílastæðakrafa breytist frá 250 bílastæðum í 280 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 500 í 440 reiðhjólastæði.

Vinnslutillaga II er sett frá á uppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 30. apríl 2020 ásamt skýringarmyndum sem sýna m.a. breyttar hæðir húsa miðað við kynnta vinnslutillögu og vinnslutillögu II; uppdrætti sem sýna skuggavarp miðað við núverandi byggingar á svæðinu, miðað við kynnta vinnslutillögu og miðað við breytt vinnslutillögu þ.e. vinnslutillögu II; og töflu yfir fyrirhugað byggingarmagna, fjölda fermetra í íbúðum og í verslunar og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Á fundi skipulagsráðs 4. maí 2020 var afgreiðslu málsins frestað.
Vinnslutillaga II lögð fram að nýju ásamt samantekt athugasemda og ábendingar er bárust á kynningartima.

Skipulagsráð samþykkir að á grundvelli framlagðar vinnslutillögu II að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt verði hafin vinna við gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði. Samhliða þeirri vinnu verður farið í frekara samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

Bókun:
Undirrituð leggja til að samhliða vinnu við skipulag tveggja byggingarreita á Fannborgarsvæði, nánar tiltekið reita B1-1 og B4 verði hafin vinna við að endurskoða svæðið sem skilgreint er sem miðsvæði Hamraborgar í aðalskipulagi Kópavogs og sem „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040. Jafnframt að umhverfissvið kynni skipulagsráði tillögur sínar að útfærslu á reit F4.
Til þess að kjarni geti flokkast sem samgöngumiðja Þarf þétting íbúðarbyggðar að vaxa úr 30% í 66% á svæðinu fyrir árið 2040 samkvæmt svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040. Hægt er að ná þessari þéttingu fram með ýmsu móti án þess að skerða gæði íbúa sem fyrir eru á svæðinu mikið. T.d. með því að taka inn í svæðið lóðir sunnan Digranesvegar og Borgarholtsbrautar sem bjóða upp á töluverða aukningu íbúðabyggðar án skerðingar fyrir núverandi íbúa. Núverandi vinnslutillögur eiga ekki við svæðið í heild, aðeins næsta nágrenni reitanna sem um ræðir. Ekki hafa verið sýndar sannfærandi útfærslur á hugmyndum um almenningsrými sem lagðar hafa verið fram enda er hagur

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

lóðarhafa af þeirri viðbótarvinnu takmarkaður.
Bergljót Kristinsdóttir, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir og Einar Þorvarðarson.

Almenn erindi

9. 2007070 - 201 Smári. Lóðir A03 og A04. Breytt deiliskipulag.

Lögð fram tillaga ARKÍS akritekta að breyttu deiliskipulagi á reit 03 og 04 í 201 Smári. Í breytingunni fellst að fjöldi íbúða í húsum A og B (Sunnusmári 10 og 12) eykst úr 48 í 56 íbúðir. Sorp fyrir íbúðir verði í djúpgámum á sameiginlegri lóð húsanna líkt og er fyrir önnur hús á lóð A03 og A04. Að öðru leyti er vísað í gildandi skipulagsskilmála og deiliskipulagsuppdrátt fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar, samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2016 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2016. Uppdráttur í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð og skýringarmyndum dags. 30. júní 2020.

Skipulagsráð samþykkir að framlögð tillaga verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Almenn erindi

10. 2007022 - Sunnubraut 6. stækkun. Fyrirspurn.

Lögð fram fyrirspurn Sigurðar Hallgrímssonar, arkitekts Arþing/Nordic fh. lóðarhafa þar sem óskað er eftir áliti skipulagsráðs um framkvæmd sem fellst í að stækka núverandi einbýlishús að Sunnubraut 6 um 2,5 m til vesturs. Viðbyggingi yrði um 14 m2 að flatarmáli. Uppdrættir og skýringarmyndir dags. í júní 2020.

Skipulagsráð samþykkir að málið verði unnið áfram í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Almenn erindi

11. 2004626 - Hlíðarhvammur 12. Kynning á byggingarleyfi.

Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Sveins Ívarssonar arkitekts dags. 1. febrúar 2020 fh. lóðarhafa Hlíðarhvammi 12 þar sem óskað er eftir að reisa 56,8 m2 viðbyggingu á austur hlið hússins. Eftir breytingu verður húsið 176,5 m2 auk 40 m2 bílgeymslu og nýtingarhlutfallið 0,24. Uppdráttur í mkv. 1:200 og 1:500 dags. 1. febrúar 2020. Erindið var grenndarkynnt með tilvísan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegi 4, 6, 8 og Hlíðarhvammi 10. Festur til athugasemda var til 2. júlí 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust.

Samþykkt. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

Almenn erindi

12. 2002263 - Álfhólsvegur 37. Kynning á byggingarleyfi.

Lögð fram að nýju að lokinni kynningu tillaga Kristins Ragnarssonar arkitekts fh. lóðarhafa að viðbyggingu vestan núverandi einbýlishús að Álfhólsvegi 37. Áætlað er að fyrirhuguð viðbygging verði ein hæð og kjallari með tveimur íbúðum, 73,1 m2 að grunnfleti og 146,2 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarkshæð viðbyggingar er áætluð í kóta 54,64 mhys. Gert er ráð fyrir þremur nýju stæðum á lóð eða fimm stæðum alls á lóðinni. Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:1000, 1:500 ásamt skýringarmyndum þar sem m.a. kemur fram skuggavarp, fyrirkomulag á lóð og útlitsmyndir dags. 20. desember 2019. Tillagan var grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum Álfhólsvegar 24, 24a, 26, 28, 28a, 30, 30a, 35, 39 og Löngubrekku 33, 35 og 37. Kynningartíma lauk 8. júní 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.

Almenn erindi

13. 20061078 - Gnitakór 1. Breytt aðkoma að bílastæði.

Lagt fram erindi lóðarhafa Gnitakórs 1 þar sem óskað er eftir að bæta við bílastæði til hliðar við núverandi bílastæði og lækka þar með kantstein á ca. 5 metra kafla sbr. erindi og skýringamyndir.

Afgreiðslu frestað.

Almenn erindi

14. 20061266 - Kópavogsbraut 65. Breytt aðkoma að bílastæði.

Lagt fram erindi lóðarhafa Kópavogsbrautar 65 þar sem óskað er eftir að bæta við tveimur bílastæðum til hliðar við núverandi bílastæði og lækka þar með kantstein sbr. erindi og skýringamyndir.

Afgreiðslu frestað.

Almenn erindi

15. 20061268 - Víghólastígur 13. Kynning á byggingarleyfi.

Lagt fram erindi Jóns Eiríks Guðmundsonar byggingafræðings dags. 23. júní 2020 fh. lóðarhafa Víghólastígs 13. Í erindinu er óskað eftir að lagfæra og breyta þakformi hússins. Breytingin felur í sér að þeir kvistir sem nú eru á húsinu verða fjarlægðir, þaki þ

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

endurbyggt og nýjir einhalla kvistir byggðir í þeirra stað. Auk þess verður byggt skyggni yfir inngang á suðurhlið. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 23. júní 2020.

Skipulagsráð samþykkir að framlögð tillaga verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum Víghólastígs 11 a-b, 12, 14, Bjarnhólastígs 12, 12a og 14.

Almenn erindi

16. 20061304 - Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022. Breyting á miðbæjarkjarna.

Lagt fram erindi Gunnlaugs Jónassonar skipulagsfulltrúa Ölfuss með tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Ölfuss. Breytingin snýr að breyttri landnotkun og gatnakerfi á miðbæjarkjarna Þorlákshafnar. Á núverandi miðsvæðier að finna ráðhús, verslunarhúsnæði og heislugæslu, svæðið er að öðru leyti óbyggt. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir tveggja hæða verslunarkjarna norðan og austan við heilsugæsluna og þremur þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum næst Ölfusbraut. Breytingin felst í að hætt verði við uppbyggingu verslunarkjarna á reitnum og þess í stað er gert ráð fyrir uppbyggingu í formi eins til fjögurra hæða íbúðarhúsnæðis nyrst á reitnum, þriggja til fimm hæða fjölbýlishúsum næst Ölfusbraut og eins til fjögurra hæða verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði meðfram Selvogsbraut. Samtals verður fjölgun á íbúðarhúsnæði á bilinu 130-150.

Lagt fram og kynnt.

Almenn erindi

17. 1911230 - Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Tillaga að breytingu Norðurness á Álftanesi. Skipulagslýsing.

Lagt fram erindi Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur, skipulagsfræðings fh. Garðabæjar dags. 11.júní 2020 þar sem fram kemur að bæjarstjórn Garðabæjar hafi samþykkt 4. júní 2020 að kynna í samræmi við 2. mgr. 30 . gr. skipulagslaga nr. 123/20120 tillögu að breyttu Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 vegna Norðurness á Álftanesi. Meginatriði breytinganna felst í stækkun á golfvallasvæði. Hafnarsvæði og hestúsasvæðui á Seylunni er breytt í opið svæði og afmörkun íbúðarsvæða er breytt lítillega. Skipulagslýsingin er sett fram í greinargerð sem unnin er af Teiknistofu Arkitekta Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. í september 2019.

Lagt fram og kynnt.

Önnur mál

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

18. 2007071 - Lögheimilisskráningar.

Skipulagsráð hefur við meðferð mála rekist á tilvik þar sem margir einstaklingar séu skráðir á sama heimilisfang. Á þetta bæði við húsnæði sem er í fasteignaskrá skráð sem íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Dæmi er um að 40 einstaklingar séu skráðir til lögheimilis í tvíbýlishúsi. Að gefnu tilefni leggur skipulagsráð áherslu á og hvetur hlutaðeigandi eftirlitsaðlila til að vinnan náðið saman og leiti leiða til að auka öryggi og bæta aðbúnað fólks sem býr við slíkar aðstæður sem eru oft á tíðum afar bágar.

Skipulagsráð leggur til að umhverfissvið hefji vinnu við skoðun á verkferlum vegna lögheimilisskráninga.

Fundi slitið - kl. 12:25.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagsstofnun

Kópavogsbær
Bergljót S. Einarsdóttir
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 3. desember 2020

Tilvísun: 201912005 / 3.2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna þróunarsvæðis á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 30. október 2020, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. 11. ágúst 2020 og uppdrætti í mkv. 1:10.000 dags. í nóvember 2020. Eftirfarandi fylgiskjöl bárust með vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingarinnar í mars sl.: Greinargerð um samgöngur, hávaðakort og umhverfisskýrsla vegna deiliskipulagstillögu af svæðinu. Skipulagsstofnun hefur einnig borist tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur.

Breytingartillagan nær til Fannborgarreits, sem er hluti miðsvæðis M-1 (reitur B1-1 sbr. hverfareiti) og Traðarreits vestur, sem er hluti íbúðarsvæðis ÍB-2 Digranes (reitur B4 sbr. hverfareiti). Landnotkun verður óbreytt en breytingin felst í að auka byggingarmagn og fjölga íbúðum á Fannborgarreit, sem er 9000 m^2 að stærð og á Traðarreit vestur, sem er um 9100 m^2 og verða reitirnir skilgreindir sem nýir þróunarreitir. Sett eru skipulagsákvæði um hæðir húsa, fjölda íbúða, atvinnustarfsemi o.fl. á þessum tveimur reitum. Umsagnir sem bárust vegna vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingarinnar gefa ekki tilefni til viðbragða utan umsagnar Isavia þar sem farið er fram á að hámarkshæð 12 hæða byggingar sem áformuð er á svæðinu fari ekki yfir 88 m.y.s.

Skipulagsstofnun fór yfir drög að tillögu að aðalskipulagsbreytingu sbr. umsögn dags. 13. maí 2020 og benti á tiltekin atriði til skoðunar varðandi mótun stefnu um samgöngumiður þróunarsvæði, samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðis og landsskipulagsstefnu og umhverfismat tillögu að skipulagi m.a. umfjöllun um valkosti. Breytingar frá vinnslutillögu I og II eru tilgreindar aftast í greinargerð skipulagstillögunnar (kafla 7), þ.e. byggingarmagn er minnkað, hús lækkuð og bílastæðum fækkað. Skipulagstillagan er að öðru leyti óbreytt fyrir utan kafla 4.3.2 (tillaga að breytingu) og skýringarmynd 27 úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits vestur (bls. 26). Umsögn Skipulagsstofnunar við vinnslutillögu á því að mörgu leyti enn við.

Hamraborg er skilgreind sem bæjarkjarni við samgöngu- og þróunarás í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (Höfuðborgarsvæðið 2040) og þar er áformuð biðstöð í fyrsta áfanga Borgarlínu. Þétting byggðarinnar á miðsvæðinu við Hamraborg og við Traðarreit austur er því eitt fyrsta verkefnið í nýjum áfanga uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. borgarhönnun á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum eins og þau eru skilgreind í svæðisskipulaginu.

Í kafla 4.3.1 í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi kemur fram að skipulagstillagan miðist við að endurbyggja og þétta svæðið og fjölga íbúum og íbúðum nálægt miðbæ Kópavogs og við einn

Borgartúni 7b | Sími 595 4100 | www.skipulag.is
IS-105 Reykjavík | Kennitala 590269 5149 | skipulag@skipulag.is

meginsamgönguás höfuðborgarsvæðisins. Áhersla er lögð á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið að húsnæðismarkaði, fjölgun íbúða ásamt því sem gert er ráð fyrir þjónustustarfsemi á jarðhæð. Er svo vísað almennt til Höfuðborgarsvæðis 2040 og gildandi aðalskipulags er varðar áhersluatriði um þéttingu byggðar, raunhæft val um samgöngumáta, fjölbreytni húsnæðismarkaðar, góða nýtingu lands, sjálfbæra og hagkvæma uppbyggingu, vægi vistvænna samgöngumáta, blandaða byggð með fjölbreyttu framboði af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Í kafla 4.3.1 er jafnframt vísað til kafla 2.2.2. kafla um ákvæði en í þeim kafla er gefið yfirlit um stefnu gildandi Aðalskipulags Kópavogsbæjar um byggð.

Í kafla 4.3.2. eru sett ítarlegri ákvæði um landnotkun, niðurrif og nýbyggingu, fjölda íbúða og rýmis fyrir verslanir, þjónustu og atvinnusvæði ásamt því að setja skipulagsákvæði um nýtingarhlutfall, hámarksfjölda og heimildir fyrir bílastæðum og lágmarksfjölda hjólastæða á hvorum reit fyrir sig. Einnig er sérstakur kafli sem kallast „forsendur deiliskipulags“ og er þar fjallað um hámarksfjölda bílastæða, lágmarksfjölda hjólreiðastæða og samnýtingu þessara stæða, legu borgarlínu, staðsetningu verslunar og þjónustusvæða, hæðir bygginga ásamt auk umfjöllunar um fjölbreytileika og vistvæni byggðar. Að lokum er almennt kveðið á um útisvæði, leiksvæði, afnotareiti og svæðisnýtingarhlutfall.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér ný og umfangsmikil uppbyggingaráform og þéttleika byggðar án fordæma hér á landi hvað varðar fjölda íbúða. Því er mikilvægt að skipulagsákvæði séu skýr og taki til allra þeirra þátta sem mynda rammann um lifandi og fjölbreyttan bæjarkjarna sem setur fólk í öndvegi og laðar að sér íbúa, störf og viðskiptavini.

Skipulagsstofnun telur að til viðbótar við ofangreind skipulagsákvæði þurfi að setja fram með skýrari hætti ákvæði um:

a) Atriði sem lögð er áhersla á í Svæðisskipulagi 2040 innan samgöngumiðaðra þjónustusvæði. Um þessi atriði er fjallað er ágætlega í kafla 3.1 í greinargerð undir yfirskriftinni „tengsl við aðrar áætlanir“ en svo er einungis minnst lauslega á nokkur markmið svæðisskipulags í meginmarkmiðum skipulagsbreytingarinnar í kafla 4.3.1, og þá einungis varðandi stefnu svæðisskipulags um hvert skuli beina meginþunga vaxtar, um raunhæft val um skilvirka samgöngumáta og um fjölbreyttan húsnæðismarkað. Áherslur svæðisskipulags um aðra þætti þarf að setja skýrar fram í kafla um skipulagsákvæði.
b) Áherslur sem kynntar eru í heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Vel er gerð grein fyrir þeim í kafla 3.4 án þess að þær skili sér með skýrum hætti inn í skipulagsákvæði þessarar breytingar.
c) Í kafla 4.3.1 er vísað til gildandi stefnu Aðalskipulags Kópavogsbæjar um yfirbragð byggðar og vísað til kafla 2.2.2. Skýrara væri að gefa ítarlegra yfirlit um þessar áherslur í kafla 4.3.1. og 4.3.2.

Helstu efnislegir þættir sem fram koma í þremur ofangreindum köflum 2.2.2., 3.1 og 3.4 sem Skipulagsstofnun telur að setja þurfi skýrari ákvæði um í kafla 4.3 eru eftirfarandi:

- Ákvæði sem ýta undir fjölbreytni byggðar innan hverfis og fjölbreytileika í félagslegri blöndun, þar sem t.d. væru sett markmið um hlutfall íbúða fyrir mismunandi hópa.
- Ákvæði um framboð á húsnæði á viðráðanlegu og markmið um hlutfall slíkra íbúða.
- Ákvæði um dreifingu þjónustu og útfærslu göngu- og hjólatenginga sem stuðli að aðgengi að nauðsynlegustu þjónustu innan göngufjarlægða, t.a.m. með vísan til markmiða sem fram koma í kafla 3.4 um 10 mínútna áhrifasvæði gangandi og hugmynda um mannlífsás.
- Ákvæði um útfærslur á yfirbragði byggðar og ytra umhverfi m.t.t. umhverfisgæða.
- Ákvæði um gæði almenningsrýma sem stuðli að vel útfærðum, skjólgóðum og sólríkum svæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

- Ákvæði um vind- og sólargæði í götu- og útivistarýmum, bæði sérafnotareitum, almenningssvæðum og grænum innviðum.

Við frekari mótun þessara skipulagákvæða er einnig bent á áherslur sem fram koma í tillögu að viðauka við Landsskipulagsstefnu 2015-2026 þar sem sett er fram stefna um loftslagsmál, landslag og lýðheilsu í tengslum við framkvæmd skipulagsmála. Þar er kynnt stefna um loftslagsmiðað skipulag og samgöngur, fjölbreytt og lifandi bæjarými, áherslur sem byggja á skipulagshugmyndinni um 20 mínútna bæinn og virka ferðamáta, fjölbreytt húsnæði og heilnæmt og öruggt umhverfi svo fátt eitt sé nefnt. Þó viðaukinn sé á vinnslustigi er tilefni til þess að fara yfir stefnuna sem þar er kynnt til að hafa til hliðsjónar við mótun á frekari skipulagsákvæðum á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.

Umhverfismat skipulagsbreytingarinnar er óbreytt frá vinnslutillögu og aðrir valkostir um uppbyggingu hafa ekki verið metnir með markvissum hætti. Fjalla þarf um áhrif skipulagstillögunnar á umhverfið út frá þeim breytingum sem hafa verið gerðar á skipulagstillögunni og greina frá því hvort þær leiði til annarrar niðurstöðu. Eins er ástæða til að greina frá niðurstöðum nýlegra athugana t.d. vindgreiningu fyrir svæðið. Einnig má benda á að samkvæmt niðurstöðu umhverfismats þarf að huga sérstaklega að aðgerðum er varða þrjú síðastnefndu atriðin í upptalningu hér að ofan þar sem taldar voru líkur á neikvæðum áhrifum vegna á yfirbragð byggðar og vind- og sólargæði sem hefðu áhrif á gæði almenningssvæða, útivist, yfirbragð byggðar og möguleika til að skapa gönguvænt umhverfi.

Bent er á misræmi í fjölda íbúða á reitunum, annars vegar í greinargerð aðalskipulags-breytingarinnar, allt að 300 íbúðir á hvoru svæði, og á skipulagsuppdrætti, 270 og 280 íbúðir.

Bent er á að í texta í kafla 3.4, efst á bls. 12, eru talin upp áform um uppbyggingu í miðbæ Kópavogs, samtals hugsanleg uppbygging 640 íbúða til 2030 á Fannborgarreit og Traðarreits-vestur, Traðarreit norður og Traðarreit austur, Auðbrekkusvæðinu og í Lundi. Í töflu 1 á bls. 31 er samanlagður fjöldi íbúða til 2030+ á Traðarreitum austur og vestur, Auðbrekku og Fannborgarreit um 1200. Þarna er umtalsverður munur þó um sé að ræða uppbyggingu til 2030+ og uppbygging í Lundi ekki tekin með.

Skýra þarf betur áform um samnýtingu hjóla- og bílastæða og hvaða áhrif það hafi á heildarfjölda bílastæða þar sem segir í kafla 4.3.2 um deiliskipulagsforsendur að skylt sé að vera með bílastæði í bílakjallara fyrir hvert stæði sem fari af yfirborði og að þau bílastæði séu ekki hluti af hámarksfjölda stæða fyrir reitinn og fyrir utan þær talningar.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar brugðist hefur verið við ofangreindum athugasemdum og ábendingum.

Yfirferð yfir deiliskipulagstillögu Fannborgarreits-Traðarreits vestur er ekki lokið en Skipulagsstofnun mun koma á framfæri, eftir því sem við á, ábendingum eða athugasemdum eins fljótt og auðið er, þó vissulega hefði verið heppilegra að fara yfir skipulagstillögurnar samhliða.

Birna Björk Árnadóttir

Borgartúni 7b
IS-105 Reykjavík
Sími 595 4100
Kennitala 590269 5149
www.skipulag.is
skipulag@skipulag.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skipulagsstofnun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Borgartúni 7b
IS-105 Reykjavík

Sími 595 4100
Kennitala 590269 5149

www.skipulag.is
skipulag@skipulag.is

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
MÓTTEKIÐ
Dags.: 2/2 21 ADK
Málsnúmer: 1901481 2002203

Kópavogsbær

Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Skipulags- og byggingarfulltrúi

ÖLFUS

Hafnarberg 1
815 Þorlákshöfn, Iceland
+354 480 3800 olfus.is

Þorlákshöfn, 21.jan 2021
Málsnúmer: 2003016

Efni:

Afgreiðsla Skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss vegna erindis yðar:

Á 15. fundi Skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss þann 21.1.2021 var neðangreint erindi yðar tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Endurskoðun - Breyting á aðalskipulagi - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur

Kópavogsbær óskar eftir umsögn um breytingu á aðalskipulagi í og við miðbæ Kópavogs. Sveitarfélagið hefur áður gefið umsögn um tillöguna á fyrri stigum og gerði ekki athugasemd við hana þá.

Afgreiðsla: Ekki verður séð að breytingin snerti ekki hagsmuni Ölfus. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytinguna og felur skipulagsfulltrúa að svara Kópavogsbæ.

Afgreiðsla Skipulags- og umhverfisnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Ölfuss og verður yður gert viðvart ef hún verður á annan veg en hér er tilkynnt.

Virðingarfyllst,

Gunnlaugur Jónasson
Skipulagsfulltrúi Ölfuss

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Mosfellsbær, 8. febrúar 2021
erindi nr. 201912217/19.2 KP

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 532. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 5.2.2021, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 - breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi Fannborgarreitur-Traðarreitur

Borist hefur erindi frá skipulagsstjóra Kópavogs, dags. 11.01.2020, með ósk um umsögn um auglýsta aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag á Fannborgar- og Traðarreit-vestur í Hamraborg. Athugasemdafrestur er til og með 02.03.2020.

Erindinu var frestað vegna tímaskorts á síðasta fundin nefndarinnar.

Lagt fram og kynnt. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

Kristinn Pálsson,
Skipulagsfulltrúi

Málsaðili ber sjálf/ur ábyrgð á því að kynna sér hugsanlegan kostnað afgreiðslu erindis á heimasíðu sveitarfélagsins: www.mos.is/gjaldskrar

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Bjarki Valberg

From: Hervör Pálsdóttir <hervor.palsdottir@seltjarnarnes.is>
Sent: fimmtudagur, 11. febrúar 2021 08:41
To: Bjarki Valberg
Cc: Einar Már Steingrímsson
Subject: Re: Miðbær - Hamraborg - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur
Attachments: image002.jpg

Categories: Vistað í OneCRM; 2002204
One: -1

Góðan dag

Erinið var tekið til umræðu og afgreiðslu á fundi skipulags- og umferðarnefndar sem haldinn var 4. febrúar sl. og var staðfest á 923. fundi bæjarstjórnar þann 10 febrúar sl. Eftirfarandi var bókað vegna málsins:

3. Mál nr. 2021010122
Heiti máls: Breytt Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.
Lýsing: Kynning á tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúabyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur – vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðabyggð (reitur B4) sbr. tölvupóst, dags. 11.1.2021.
Afgreiðsla: *Lagt fram til kynningar.*

F.h. Einars Más Steingrímssonar
sviðsstjóra skipulags- og umhverfissviðs

Virðingarfyllst,
Hervör Pálsdóttir
Bæjarskrifstofur Seltjarnarness
Austurströnd 2, 170 Seltjarnarnes
Sími: 595 9100, Fax: 595 9102
Netfang: hervor.palsdottir@seltjarnarnes.is
Fyrirvari/Disclaimer: http://www.seltjarnarnes.is/tolvupostur/

From: "Bjarki Valberg" <Bjarki.Valberg@kopavogur.is>
To: "hafnarfjordur@hafnarfjordur.is" <hafnarfjordur@hafnarfjordur.is>; "mos@mos.is" <mos@mos.is>; "Seltjarnarnes Póstur" <postur@seltjarnarnes.is>; "gardabaer@gardabaer.is" <gardabaer@gardabaer.is>; "ssh@ssh.is" <ssh@ssh.is>; "olfus@olfus.is" <olfus@olfus.is>; "vegagerdin@vegagerdin.is" <vegagerdin@vegagerdin.is>; "postur@minjastofnun.is" <postur@minjastofnun.is>; "veitur@veitur.is" <veitur@veitur.is>; "office@vedur.is" <office@vedur.is>; "Jón Kjartan Ágústsson" <jon@ssh.is>; "hhk@heilbrigðiseftirlit.is" <hhk@xn--heilbrigiseftirlit-b0b.is>; "pall@heilbrigdiseftirlit.is" <pall@heilbrigdiseftirlit.is>; "haraldur.sigurdsson@reykjavik.is" <haraldur.sigurdsson@reykjavik.is>; "legal@isavia.is" <legal@isavia.is>; "postur@minjastofnun.is" <postur@minjastofnun.is>; "Guðmundur Ásmundsson" <gudmundura@kopavogur.is>; "gudridur.eldey@mk.is" <gudridur.eldey@mk.is>; "ust@ust.is" <ust@ust.is>; "postur@minjastofnun.is" <postur@minjastofnun.is>; "hafnarfjordur@hafnarfjordur.is" <hafnarfjordur@hafnarfjordur.is>; "straeto@straeto.is" <straeto@straeto.is>; "samgongustofa@samgongustofa.is" <samgongustofa@samgongustofa.is>
CC: "Skipulag" <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Miðbær - Hamraborg - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur
Date: 11.1.2021 10:24:15

Góðan daginn,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Vakin er athygli á að nú stendur yfir kynning á tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, **Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4)** samkvæmt 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tillögu að deiliskipulagi sama svæðis samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Báðar tillögurnar; tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi ásamt fylgigögnum eru aðgengilegar á heimasíðu bæjarins. Frá og með 14. janúar 2021 nk. verður upptaka af kynningu á tillögunum jafnframt aðgengileg á heimasíðunni þar sem tillögurnar verða útskýrðar nánar.

Athugasemdir og ábendingar skulu hafa borist skriflega til skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi eða á netfangið skipulag@kopavogur.is eigi síðar en kl. 15:00 þriðjudaginn 2. mars 2021.

Gögnin eru aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar: https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Auglýsing um skipulag í Kópavogi

Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.
Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti 27. október 2020 að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Hamraborg – miðbær, Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Fannborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (slléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri tillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Hámarksfjöldi bílastæða á reitnum er 1 bílastæði á íbúð og fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu.

Þá er í tillögunni gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verða rifin og nýtt húsnæði byggt í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9. Á Traðarreit – vestur er gert ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og er hámarksfjöldi bílastæða 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum. Hámarksfjöldi bílastæði fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á reitnum er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Ekki eru ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (slléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins.
Tillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Tillagan er sett fram í greinagerð dags. 11. ágúst 2020 m.á.b. 16. desember 2020 sbr. ábendingar Skipulagsstofnunar frá 3. desember 2020 og á uppdrætti í mkv. 1:10.000 dags. í nóvember 2020. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Deiliskipulag.
Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Í samræmi við ofangreinda breytingu á aðalskipulagi Kópavogs var á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 27. október 2020 jafnframt samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit – vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 í vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli.

1)
Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2. Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 1-7 hæðum, með stöku byggingum sem eru 8 og 12 hæðir, rísi á svæðinu fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 18.000 m2 að samanlögðum gólffleti þar af 2000 m2 fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.04 án bílakjallara og 3.56 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir allt að 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 100 m2 í verslunar- og þjónustuhúsnæðis og að lágmarksfjöldi reiðhjólastæða er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

2)
Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 1-7 hæðum fyrir allt að 280 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 22.000 m2 að samanlögðum gólffleti þar af 1.000 m2 fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.42 án bílakjallara og 3.90 með bílastæða kjallara. Á Traðarreit – vestur er gert ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og miðað við 1.25 bílastæði á íbúð og 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

3)
Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Tillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. í október 2020. Í tillögunni er tilgreint fyrirhugað byggingarmagna, fjöldi fermetra í íbúðum og í verslun og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Tillögunum fylgja jafnframt minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019 m.s.b. þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu; minnisblaði VSÓ-ráðgjöf dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu og greinargerð verkfræðistofunnar Örugg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur, vindgreining deiliskipulags dags. 15. október 2020. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreindar tillögur að skipulagi á Fannborgarreit og á Traðarreit – vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, *-tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi*, eru auglýstar samtímis og eru aðgengilegar á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögurnar. **Athugasemdir og ábendingar skulu hafa borist skriflega til skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi eða á netfangið skipulag@kopavogur.is eigi síðar en kl. 15:00 þriðjudaginn 2. mars 2021.** Gögn málsins eru á heimasíðu bæjarins www.kopavogur.is undir ***íbúar, skipulagsmál*** og síðan ***skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu.***

Vakin er sérstök athygli á því að fimmtudaginn 14. janúar nk. milli kl. 16:30 til 18:00 verður haldinn kynningarfundur í beinu streymi um fyrirhugaðar skipulagsbreytingar á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Verður hann aðgengilegur á heimasíðu Kópavogs, www.kopavogur.is. Upptaka af fundinum verður síðan gerð aðgengileg á heimasíðu bæjarins eftir fundinn. Enn fremur mun kynningarefni fundarins verða aðgengilegt á heimasíðunni. Hægt verður að senda inn fyrirspurnir til starfsmanna skipulags- og byggingardeildar meðan á fundinum stendur á tölvupóstfangið skipulag@kopavogur.is

Skipulagsstjóri Kópavogs.

Kópavogsbær

kopavogur.is

Virðingarfyllst
f.h. Skipulagsstjóra Kópavogs

Bjarki Valberg
Skipulagsfræðingur
Umhverfissvið
Skipulags- og byggingardeild

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Sími 441-0000
Kópavogsbær | Digranesvegur 1 | 200 Kópavogur

Þessi tölvupóstur og viðhengi gæti innihaldið trúnaðarupplýsingar og/eða einkamál og er eingöngu ætlaður þeim sem hann er stílaður á. Ef sending þessi hefur ranglega borist yður vinsamlega gætið fyllsta trúnaðar, tilkynnið sendanda og eyðileggið sendinguna eins og skylt er skv. 47. gr. laga nr. 81/2003 um fjarskipti.

The information transmitted, including any attachment, may contain confidential and/or privileged material and is intended only for the addressee. If you receive this in error, please keep the information confidential, contact the sender and delete the material from your system.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

UMHVERFIS STOFNUN

Kópavogsbær
Bjarki Valberg
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík 15. febrúar 2021
UST202101-126/A.B.
10.04.00

Efni: Tillaga – Breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2012 - 2024 og á deiliskipulagi - Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur

Vísað er til erindis skipulagsstjóra Kópavogs er barst 11. janúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 og nýju deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit- vestur.

Í greinagerð kemur fram að breytingin felst í að heimila enduruppbyggingu á Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreit-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4). Auk þess kemur fram að lagt er til í gildandi aðalskipulagi að reiturinn verði skilgreindur sem þróunarreitur fyrir þéttingu byggðar.

Einnig kemur fram að byggðar verði allt að 270 íbúðir á reit B1-1 og 280 íbúðir á reit B4, frá tveggja til átta hæða fjölbýlishúsum með kjallara og auk einni inndreginni hæð ásamt húsi á Fannborgarreit sem getur verið allt að 12 hæðum. Einnig er gert ráð fyrir 2000 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæðum á Fannborgarreit og 1000 m² atvinnuhúsnæðis á jarðhæð á Traðarreit-vestur

Umhverfisstofnun hefur farið yfir ofangreinda tillögu og gerir ekki athugasemdir við hana.

Virðingarfyllst

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Björn Stefánsson
sérfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

VEÐURSTOFA ÍSLANDS 1920-2020

Kópavogsbær
bt. Bjarka Valberg
Digranesvegi 1
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Dags. 24.02.2021
Tilv. 5618-0-0005
Mál 2018-0124
0.5.1

Með erindi dags. 11. janúar sl. óskaði Kópavogsbær eftir athugasemdum og ábendingum Veðurstofu Íslands vegna tillögu að breyttu aðalskipulagi bæjarins hvað varðar Fannborgarreit og Traðarreit-vestur og tillögu að deiliskipulagi sama svæðis.

Veðurstofan gerir ekki athugasemdir við skipulagstillögur þessar.

Virðingarfyllst,

Árni Snorrason
forstjóri VÍ

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Skipulags- og byggingardeild umhverfissviðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavíkurflugvelli, 25. febrúar 2021
INN2101003KA

Efni: Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012 – 2024 og deiliskipulagi fyrir Hamraborg – miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Vísað er til erindis frá Kópavogsbæ sem barst í tölvupósti 11. janúar sl. Í tölvupóstinum var kynnt breytingartillaga á Aðalskipulagi Kópavogs, Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur 4) og tillaga að deiliskipulagi fyrir sama svæði.

Isavia vekur athygli á að á svæðinu gilda skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll sem setja takmarkanir á hæðir mannvirkja. Skipulagsreglna er getið í greinargerð deiliskipulagsins. Afla þarf heimildar Samgöngustofu ef víkja á frá hæðartakmörkunum skipulagsreglna og að það getur þurft að hindranalýsa ákveðnar byggingar í samráði við stofnunina.

Félagið gerir ekki athugasemd við tillögu að breyttu aðalskipulagi eða tillögu að deiliskipulagi fyrir Hamraborg – miðbær. Vakin er sérstök athygli á að hæðartakmarkanir á svæðinu gilda einnig á byggingarstigi húsa. Þannig þarf að taka þarf tillit til þess á framkvæmdatíma ef fyrirhugað er að reisa byggingarkrana eða annan búnaðar upp fyrir hæðartakmörk.

Félagið vekur einnig athygli á því að nauðsynlegt er að það og Samgöngustofa séu upplýst um breytingar sem kunna að verða gerðar á skipulaginu í samþykktarferli þess.

Virðingarfyllst,
f.h. Isavia Innanlandsflugvellir ehf.

Karl Alvarsson yfirlögfræðingur

Afrit: Samgöngustofa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Garðabæ, 4. mars 2021
Mál nr. 2101165

Efni: Tillögur að breyttu Aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi - Miðbær, Hamraborg, Fannborgarreitur, Traðarreitur vestur.

Á fundi skipulagsnefndar þann 4. mars sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Bjarki Valberg umhverfisfulltrúi og Auður D.Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi hjá Skipulagsdeild Kópavogs gerðu grein fyrir tillögum að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi Miðbæjar Kópavogs, Hamraborgar.

Skipulagsnefnd Garðabæjar leggur áherslu á að tillögurnar taki tillit til þess með hvaða hætti leiðir Borgarlínunnar til austurs og vesturs og norðurs og suðurs tengist saman á skilvirkan og skynsamlegan hátt og þá í sömu hæðarlegu. Einnig leggur nefndin áherslu á að vel unnar umferðarspár- og greiningar verði lagðar til grundvallar með það að markmiði að ekki verði dregið úr afkastagetu Hafnarfjarðarvegar með fyrirhugaðir uppbyggingu í Miðbæ Kópavogs."

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær
Skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Efni: Aðalskipulags- og deiliskipulagstillaga. Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Varðandi ofangreindar breytingar á skipulagáætlunum vísar Vegagerðin til yfirstandandi samstarfs við Kópavogsbæ, m.a. til fundar sem haldinn var þann 9. mars sl.

Á fundinum var ákveðið að afla gagna til að gera nánari greiningar á umferð til að tryggja afköst og rými fyrir umferðarmannvirki við rampa frá Hafnarfjarðarvegi upp á Hamraborg beggja vegna. Markmiðið er að koma í veg fyrir biðraðir á römpunum sem náð geta inn á Hafnarfjarðarveg með tilheyrandi slysahættu.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Vegagerðin
Borgartún 5–7
105 Reykjavík
+354 522 1000
vegagerdin.is

vegagerdin
@vegagerdin.is